

## Tribunale Civile e Penale di Lamezia Terme Sezione Esecuzioni Immobiliari

Causa Civile R.E. n. 62/2010

Giudice Esecuzioni Immobiliari: dott. *Alessandro Brancaccio*

**PROMOSSO:**

ITALFONDIARIO S.P.A.

rappresentato a difeso dall'avv. Gaetano Nicotera

**CONTRO:**

[REDACTED] [REDACTED]  
In qualità di erede di [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]  
In qualità di erede di [REDACTED] [REDACTED]

## PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

### ■\_Relazione

Consulente Tecnico D'Ufficio: **MARCO GIGLIOTTI ARCHITETTO**

#### 1. Premessa ■

In data 11 novembre 2010, nel Tribunale di Lamezia Terme, nel corso dell'udienza per la vertenza in oggetto, il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Alessandro Brancaccio, nominava il sottoscritto Arch. Marco Gigliotti, nato a Lamezia Terme (CZ) il 26/02/1969, con codice fiscale GGL MRC 69B26 M208 U, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Catanzaro con numero 1266, Consulente Tecnico d'Ufficio.

La vertenza in oggetto è la R.E. 62/2010, promossa dalla ITALFONDIARIO S.p.A, rappresentato a difeso dall'avv. Gaetano Nicotera, contro [REDACTED] E [REDACTED], in proprio in qualità di fideiussori e nei limiti della garanzia prestata ed in qualità di eredi di [REDACTED].

Dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, il Giudice mi formulava i seguenti quesiti:

**quesito n. 1**\_se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e 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;

**quesito n. 2**\_se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i requisiti da 4 a 12;

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

per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

**quesito n. 4**\_identifichi con precisione dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e.;

**quesito n. 5**\_precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulta essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquistato la proprietà; segnali, altresì eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

**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;

**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 dell'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, ecc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;

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

**quesito n. 9**\_riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o 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 perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem;

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

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

**quesito n. 12**\_riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/01, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del detto T.U. e di cui all'art. 40 della legge 28/02/1985 n.47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata legge n. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel 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 legge 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;

**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;

**quesito n. 14**\_corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) o equivalente - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la som[REDACTED] descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed la numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

**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.

Svolgimento delle operazioni di consulenza

## 1.1 Attività di perizia e consulenza ■

L'attività di consulenza ha avuto inizio il giorno dopo l'udienza di giuramento del 11 novembre 2010. Nei giorni seguenti il C.T.U. si è recato presso la Cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari di questo Tribunale per avere accesso ai fascicoli della causa in oggetto e estrarre copia utile ai fini della perizia.

Nei dieci giorni successivi, il sottoscritto C.T.U. ha letto e studiato la copia dei fascicoli delle parti, al fine di poterne trarre gli elementi suscettibili di indagine.

Nei giorni successivi allo studio dei fascicoli si è individuata la posizione degli immobili oggetto di pignoramento e, in seguito, si è compiuta una preliminare ricognizione attraverso dove gli immobili ricadono, per avere una prima conoscenza dei luoghi.

Dalle prime ricognizioni sui luoghi si è potuto appurare che trattasi di immobili siti nel Comune di Lamezia Terme e nel Comune di Davoli, così elencati:

**beni di** [REDACTED]

1. terreno sito in agro di Lamezia Terme, riportato al catasto terreni del Comune di Lamezia Terme, foglio 32 particelle:15,26,92,59,35,37,50,51,53,54, di mq.88.580 complessivi (per la quota di 1/1);
2. immobile sito in agro di Lamezia Terme, riportato al catasto terreni del Comune di Lamezia Terme, foglio 32 particelle: 128/sub1102, sub1103, di vani 11,5. (per la quota di 1/1);
3. immobile sito in agro del Comune di Davoli, contrada Melicucco, riportato al catasto di vani 6, foglio 5 particelle: 131/sub2 e sub3, di vani 6. (per la quota di 1/2);

**beni di** [REDACTED]

4. immobile sito in agro del Comune di Davoli, riportato in catasto di vani 6, foglio 5 particelle: 131/sub2, sub3,(per la quota di 1/2);

**beni di** [REDACTED] **e** [REDACTED] **in qualità di eredi di** [REDACTED]

5. terreno sito agro di Lamezia Terme, catasto terreni del Comune di Lamezia Terme, foglio 32 particelle: 25,65,66,112, di mq complessivi 5.077(per la quota di 1/4 ciascuno);
6. immobile sito in Lamezia Terme, catasto del Comune di Lamezia Terme S. Eufemia, foglio 32 particelle: 116,117 sub2 e sub3, di vani 9 cadauno (per la quota di 1/4 ciascuno);
7. immobile sito in lamezia terme, catasto , foglio 32 particelle: 52 e 167. (per la quota di 1/4 ciascuno).

Si è riscontrato elementi di discrasia negli elenchi dei beni immobili tra l'atto di pignoramento immobiliare del17/06/2010 e quanto riscontrato presso l'Agenzia del Territorio.

Per meglio evidenziare la differenza riscontrata si utilizza la seguente tabella:

N.	Elenco immobili atto di pignoramento		N.	Elenco immobili Agenzia del Territorio
	<b>Beni di</b> [REDACTED]			<b>Beni di</b> [REDACTED]
	<b>Comune di Lamezia Terme</b>			<b>Comune di Lamezia Terme</b>
1	Foglio 32 - particella 15	↔	1	Foglio 32 - particella 15
2	Foglio 32 - particella 26	↔	2	Foglio 32 - particella 26
3	Foglio 32 - particella 92	↔	3	Foglio 32 - particella 92
4	Foglio 32 - particella 59	≠	4	<b>Foglio 37 - particella 59</b>
5	Foglio 32 - particella 35	≠	5	<b>soppressa</b>
6	Foglio 32 - particella 37	≠	6	<b>soppressa</b>
7	Foglio 32 - particella 50	≠	7	<b>soppressa</b>
8	Foglio 32 - particella 51	↔	8	Foglio 32 - particella 51
9	Foglio 32 - particella 52	↔	9	Foglio 32 - particella 52
10	Foglio 32 - particella 53	↔	10	Foglio 32 - particella 53
11	Foglio 32 - particella 54	↔	11	Foglio 32 - particella 54
12	Foglio 32 - particella 128 sub. 1102	↔	12	Foglio 32 - particella 128 sub. 1102

13	Foglio 32 - particella 128 sub. 1103	↔	13	Foglio 32 - particella 128 sub. 1103
	<b>Comune di Davoli</b>			<b>Comune di Davoli</b>
14	Foglio 5 - particella 131 sub.2	↔	14	Foglio 5 - particella 131 sub.2
15	Foglio 5 - particella 131 sub.3	↔	15	Foglio 5 - particella 131 sub.3
	<b>Beni di ██████████</b>			<b>Beni di ██████████</b>
	<b>Comune di Davoli</b>			<b>Comune di Davoli</b>
16	Foglio 5 - particella 131 sub.2	↔	16	Foglio 5 - particella 131 sub.2
17	Foglio 5 - particella 131 sub.3	↔	17	Foglio 5 - particella 131 sub.3
	<b>Beni di ██████████ e ██████████</b>			<b>Beni di ██████████ e ██████████</b>
	<b>Comune di Lamezia Terme</b>			<b>Comune di Lamezia Terme</b>
18	Foglio 32 - particella 25	↔	18	Foglio 32 - particella 25
19	Foglio 32 - particella 65	↔	19	Foglio 32 - particella 65
20	Foglio 32 - particella 66	↔	20	Foglio 32 - particella 66
21	Foglio 32 - particella 112	↔	21	Foglio 32 - particella 112
22	Foglio 32 - particella 116	↔	22	Foglio 32 - particella 116
23	Foglio 32 - particella 117 sub. 2	↔	23	Foglio 32 - particella 117 sub. 2
24	Foglio 32 - particella 117 sub. 3	↔	24	Foglio 32 - particella 117 sub. 3
25	Foglio 32 - particella 52	↔	25	Foglio 32 - particella 52
26	Foglio 32 - particella 167	↔	26	Foglio 32 - particella 167

Da una riscontro eseguito al Catasto e in Conservatoria si evince che potrebbe essere solo un errore materiale nella stesura del testo trascritto, ma che comunque, tali beni sono sempre riconducibili alla sig.ra ██████████.

Le operazioni di accertamento, richiesta informazioni e documenti necessari per il corretto espletamento dell'incarico, sono state condotte con l'ausilio di miei collaboratori tecnici di fiducia, il geom. Antonio Caruso ed il geom. Emiliano Foligno, *(essendo gli stessi sempre presente a tutti i sopralluoghi, accertamenti ed investigazioni presso i pubblici uffici, da ora in poi si tralascia di dichiararne la presenza)* in diverse date nel periodo novembre 2010/febbraio 2011, nei seguenti pubblici uffici competenti:

- Ufficio del territorio di Catanzaro, per accertare i dati identificativi dell'immobile oggetto d'indagine;
- Ufficio del territorio, polo decentrato di Lamezia Terme (CZ), allo scopo di effettuare delle semplici visure;
- Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Catanzaro, per appurare la presenza di creditori iscritti e poterne indicare nominativi e note di trascrizione;
- Ufficio delle Entrate (già Ufficio del Registro) di Lamezia Terme (CZ), per conoscerne le registrazioni ed eventualmente produrne copia;

- Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia Terme e del Comune di Davoli, per rintracciare gli incartamenti inerenti le autorizzazioni edilizie e le eventuali domande di sanatoria ai sensi della Legge N. 47/85 e riscontrare eventuali difformità rispetto alla vigente normativa in materia urbanistica, all'art. 39 della Legge 724/94, nonché, in merito al condono edilizio ultimo, cioè il D. L. 30 settembre 2003, N. 269 "Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici" art. 32, e attingere, comunque, alle informazioni di carattere urbanistico;
- Ufficio del Comando di Polizia Municipale di Lamezia Terme (CZ) per accertare la presenza di eventuali verbali di violazione alla Legge N. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, o al P. R. G. vigente nel territorio e alle sue norme tecniche;
- Archivio Notarile di Catanzaro per richiedere ed ottenere copia di alcuni titoli di proprietà;
- Ufficio Anagrafe del Comune di Lamezia Terme, per estrarre copia dello stato di famiglia e certificato di matrimonio.

## 1.2 Attività di sopralluogo ■

Ad evasione dell'incarico assunto il giorno 07 dicembre 2010, in accordo con il custode nominato, Dr. Massimiliano Canzoniere, il sottoscritto inviava comunicazione ai germani [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED], in proprio ed in veste di eredi di [REDACTED] [REDACTED], e fissava per giorno 21 dicembre 2010, alle ore 9,30 la visita di primo sopralluogo, decretando quale luogo d'incontro, località Persicara, Sant'Eufemia Lamezia di Lamezia Terme, dove risultano ubicati gli immobili oggetto di perizia.

Il giorno 20 dicembre 2010, la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] comunicava la propria indisponibilità a consentire l'accesso ai beni oggetto di pignoramento, chiedendo di rimandare le operazioni suddette dopo il 10 gennaio 2011, a causa impegni familiari pregressi.

Lo stesso giorno il CTU dava disdetta alle parti e fissava per il giorno 12 gennaio 2011, alle ore 9,30, la seconda convocazione per le operazioni di primo accertamento dei beni oggetto di pignoramento.

Nel giorno e nell'ora stabilita e comunicata alle parti mediante lettere raccomandata A/R, il CTU ha dato inizio alle operazioni di sopralluogo in data 12 gennaio 2011, alle ore 9:30 in Lamezia Terme (CZ), in località Persicara, dove sono siti parte degli immobili oggetto dell'indicata Procedura Esecutiva.

Si rende noto dell'indisponibilità manifestata al sottoscritto del sig. [REDACTED] [REDACTED] tramite comunicazione telefonica, che riteneva superflua la sua presenza in considerazione del fatto che lo stesso ritiene di non avere alcuna disponibilità dei beni esecutati; tale dichiarazione è stata riportata nel verbale di primo accesso, in allegato.

Si rende altresì noto che la sig.ra [REDACTED] [REDACTED], in data 11 gennaio 2011, (giorno precedente a quello fissato per le operazioni di accertamento), inviava un telegramma presso lo studio del sottoscritto, chiedendo una ulteriore proroga delle operazioni suddette al giorno 22 gennaio 2011, causa impegni di lavoro. In considerazione del fatto che tale richiesta non è arrivata in tempo utile

a consentire ulteriore proroga e che il sig. ██████████, marito della sig.ra ██████████ si rendeva disponibile a consentire l'accesso ai beni, alle ore 10.00 del giorno fissato si iniziavano le operazioni suddette.

Al sopralluogo, hanno preso parte:

1. il sig. ██████████, marito della sig.ra ██████████, che ha peraltro reso possibile l'accesso e che assiste a tutte le operazioni di accertamento;
2. il dott. Fabio Massimiliano Canzoniere, custode dei beni pignorati;
3. il geom. Antonio Caruso, in qualità di collaboratore del CTU.

Sul posto si è provveduto ad una prima verifica di corrispondenza fra i beni reali e gli atti in causa; si è quindi proceduto un dettagliato rilievo metrico di parte degli immobili pignorati (*immobili riportati al foglio 32 particelle 167,52,116 e 117 del Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme*), al fine di illustrare ogni particolare che possa essere utile alla valutazione e descrizione degli stessi.

Si fa presente che le operazioni di rilievo metrico sono state svolte in condizioni di grande difficoltà, in quanto trattasi di immobili non più abitati da molto tempo e nel caso dei capannoni appartenenti alla ditta ██████████, di immobili in avanzato stato di abbandono e di incuria. Inoltre è doveroso segnalare che sono tutti immobili privi di allaccio di utenza elettrica disponibile; diversi locali sono privi di finestratura e il rilievo metrico è stato svolto in assenza di alcuna fonte di illuminazione.

Nel corso della visita sono state ritratte fotografie in formato digitale, sia nelle porzioni esterne della particelle che all'interno dei fabbricati che insisto sulla particella stesse; le fotografie sono state numerate in sequenza nel capitolo denominato "Documentazione Fotografica" allegato alla presente.

Non avendo concluso le operazioni per i rimanenti immobili alle ore 18,00 si chiudevano le operazioni, fissando in questa sede il proseguo delle stesse per il giorno 15 gennaio 2011.

Le successive operazioni di accertamento dei beni pignorati si sono svolte nei giorni 15 gennaio 2011, per quanto riguarda gli immobili siti nel Comune di Davoli e nel giorno 9 febbraio 2011, per effettuare rilievo topografico dei terreni siti in località Persicara del Comune di Lamezia Terme.

Le modalità di esecuzione dei sopralluoghi sono state riportate negli allegati processi verbali.

Il giorno 12 gennaio 2011, il CTU si recava presso il G.E. dott. A. Brancaccio per segnalare che, i seguenti beni oggetto di pignoramento appartenenti a ██████████:

1. terreno sito in agro di Lamezia Terme, riportato al catasto terreni del Comune di Lamezia Terme, *foglio 32 particelle: 51,53,54*, (per la quota di 1/1);
2. immobile sito in agro di Lamezia Terme, riportato al catasto terreni del Comune di Lamezia Terme, *foglio 32 particelle: 128/sub1102, sub1103*, di vani 11,5. (per la quota di 1/1);

sono stati oggetto di altro procedimento, il n. 94/2000 R.E. e oggetto di perizia di stima da parte da parte del CTU incaricato, arch. Francesco Venuti in data 09.05.2003, e che già oggetto di vendita tramite asta da parte del Tribunale di Lamezia Terme; a tal proposito il CTU chiedeva al G.E. di autorizzare lo stralcio delle suddette porzioni immobiliari dalla perizia di stima.

In data 14 gennaio 2011 il G.E. dott. A. Brancaccio autorizzava il CTU a escludere dalla peizia di stima i suddetti immobili (*vedi allegati*).

Nel paragrafo successivo si descrivono genericamente i beni e i luoghi su cui insistono.

#### DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI. ■

La perizia interessa, in tutto, 15 beni, di cui sette fabbricati e otto terreni che, per meglio descrivere si possono raggruppare, rispetto alla loro diversa ubicazione e anche alla diversa classificazione del diritto reale esistente, in tre gruppi:

N.	Elenco immobili pignorati	TIPOLOGIA	PROPRIETA'	SITUAZIONE
<b>Beni di ██████████ ██████████</b>				
<b>Comune di Lamezia Terme</b>				
1	Foglio 32 - particella 15	terreno	1\1	
2	Foglio 32 - particella 26	terreno	1\1	
3	Foglio 32 - particella 92	terreno	1\1	
4	Foglio 37- particella 59	terreno	1\1	
	<i>Foglio 32 - particella 35</i>		1\1	<i>soppressa</i>
	<i>Foglio 32 - particella 37</i>		1\1	<i>soppressa</i>
	<i>Foglio 32 - particella 50</i>		1\1	<i>soppressa</i>
	Foglio 32 - particella 51		1\1	stralciata
	Foglio 32 - particella 52		1\1	stralciata
	Foglio 32 - particella 53		1\1	stralciata
	Foglio 32 - particella 54		1\1	stralciata
	Foglio 32 - particella 128 sub. 1102		1\1	stralciata
	Foglio 32 - particella 128 sub. 1103		1\1	stralciata
<b>Beni di ██████████ ██████████ e di ██████████ ██████████</b>				
<b>Comune di Davoli</b>				
5	Foglio 5 - particella 131 sub.2	fabbricato	1\2	
6	Foglio 5 - particella 131 sub.3	fabbricato	1\2	
<b>Beni di ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ in qualità di eredi di ██████████ ██████████</b>				
<b>Comune di Lamezia Terme</b>				
7	Foglio 32 - particella 25	terreno	1\4	
8	Foglio 32 - particella 65	terreno	1\4	
9	Foglio 32 - particella 66	terreno	1\4	

10	Foglio 32 - particella 112	terreno	1\4	
11	Foglio 32 - particella 116	fabbricato	1\4	
12	Foglio 32 - particella 117 sub. 2	fabbricato	1\4	
13	Foglio 32 - particella 117 sub. 3	fabbricato	1\4	
14	Foglio 32 - particella 52	terreno+fabbricato	1\4	
15	Foglio 32 - particella 167	terreno+fabbricato	1\4	

- A. il primo gruppo è composto dai primi quattro beni in elenco. Sono terreni agricoli, situati in località Persicara di Lamezia Terme Sant'Eufemia, tutti di piena proprietà della sig.ra [REDACTED] [REDACTED], (Catasto Terreni Comune di Lamezia Terme, foglio 32 - particelle 15, 26,92 e foglio 37 - particella 59);
- B. il secondo gruppo è formato da due beni, costituenti due appartamenti localizzati in via XXV Aprile del Comune di Davoli, di cui i germani sig.ra [REDACTED] [REDACTED] e sig. [REDACTED] [REDACTED] possiedono rispettivamente quote per 1/2 ciascuno (Catasto Fabbricati Comune di Davoli foglio 5: particella 131 - subalterni 2 e 3);
- C. il terzo gruppo è composto dai restanti nove beni in elenco, di cui quattro terreni e cinque fabbricati. Sono terreni agricoli e fabbricati di varia natura (residenza, produttivo, agricolo), situati in località Persicara di Lamezia Terme Sant'Eufemia, tutti di proprietà dei germani [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], con quote di 1/2 ciascuno. Per effetto del decesso del sig. [REDACTED] [REDACTED] tali beni sono entrati in successione ai germani sig.ra [REDACTED] [REDACTED] e sig. [REDACTED] [REDACTED], per la quota per 1/4 cadauno (Catasto Terreni Comune di Lamezia Terme, foglio 32 - particelle 25, 65, 66, 112, 116, 52, 167, 117 subalterni 2 e 3).

## 2. RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE ■

### ■ Quesito n. 1

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

### ■ Risposta al quesito n. 1

In ottemperanza all'ex art. 567, 2° comma codice di procedura civile, in data 12/11/2010, il sottoscritto accedeva alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari di Lamezia Terme, allo scopo di eseguire le copie degli atti contenuti nel fascicolo e valutarne la completezza dei documenti. Ritenuto che ai sensi del sopra citato articolo di legge, la documentazione risultava completa ed idonea, e precisamente sono stati allegati estratti del Catasto e certificati delle iscrizioni e delle

trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, si è proceduto all'istruzione della perizia.

#### ■ Quesito n. 2

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

#### ■ Risposta al quesito n. 2

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

#### ■ Quesito n. 3

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

#### ■ Risposta al quesito n. 3

Vista la completezza e l'idoneità della documentazione riguardante il bene pignorato, si procede secondo quanto stabilito nel quesito precedente, al punto successivo.

#### ■ Quesito n. 4

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

#### ■ Risposta ai quesito n. 4

Di seguito saranno descritti gli immobili oggetto della procedura esecutiva in modo tale da facilitare la visione generale dell'ubicazione geografica e catastale, così come è stato riportato nell'atto di pignoramento:

**beni di** [REDACTED]

8. *terreno sito in agro di Lamezia Terme, riportato al catasto terreni del Comune di Lamezia Terme, foglio 32 particelle:15,26,92,59,35,37,50,51,53,54, di mq.88.580 complessivi (per la quota di 1/1);*
9. *immobile sito in agro di Lamezia Terme, riportato al catasto terreni del Comune di Lamezia Terme, foglio 32 particelle: 128/sub1102, sub1103, di vani 11,5. (per la quota di 1/1);*

10. immobile sito in agro del Comune di Davoli, contrada Melicucco, riportato al catasto di vani 6, foglio 5 particelle: 131/sub2 e sub3, di vani 6. (per la quota di 1/2);

**beni di** [REDACTED]

11. immobile sito in agro del Comune di Davoli, riportato in catasto di vani 6, foglio 5 particelle: 131/sub2, sub3,(per la quota di 1/2);

**beni di** [REDACTED] e [REDACTED] **in qualità di eredi di** [REDACTED]

12. terreno sito agro di Lamezia Terme, catasto terreni del Comune di Lamezia Terme, foglio 32 particelle: 25,65,66,112, di mq complessivi 5.077(per la quota di 1/4 ciascuno);

13. immobile sito in Lamezia Terme, catasto del Comune di Lamezia Terme S. Eufemia, foglio 32 particelle: 116,117 sub2 e sub3, di vani 9 cadauno (per la quota di 1/4 ciascuno);

14. immobile sito in lamezia terme, catasto , foglio 32 particelle: 52 e 167. (per la quota di 1/4 ciascuno).

Si fa presente che:

- a) da visure catastali la particella 35 del Foglio 32 risulta soppressa, e la sua soppressione ha generato e/o variato la particella 37 e 15 del Foglio 32 (VARIAZIONE GEOMETRICA del 29.07.2010 n. 2485.1/2010 in atti dal 29.07.2010 - protocollo n. cz0138382 - ANNULLAMENTO T.F. 32/82);
- b) da visure catastali la particella 37 del Foglio 32 risulta soppressa, e la sua soppressione ha generato e/o variato la particella 35 e 15 del Foglio 32 (VARIAZIONE GEOMETRICA del 29.07.2010 n. 2485.1/2010 in atti dal 29.07.2010 - protocollo n. cz0138382 - ANNULLAMENTO T.F. 32/82);
- c) da visure catastali la particella 50 del Foglio 32 risulta soppressa, e la sua soppressione ha generato e/o variato la particella 128 del Foglio 32 (TIPO MAPPALE del 12.08.1998 n. 3647.1/1998 in atti dal 12.08.1998) come riportato nelle stampe allegate agli atti (fascicolo B).

Inoltre si è rilevato che i seguenti beni oggetto di pignoramento appartenenti a [REDACTED]

1. terreno sito in agro di Lamezia Terme, riportato al catasto terreni del Comune di Lamezia Terme, foglio 32 particelle: 51,53,54, (per la quota di 1/1);
2. immobile sito in agro di Lamezia Terme, riportato al catasto terreni del Comune di Lamezia Terme, foglio 32 particelle: 128/sub1102, sub1103, di vani 11,5. (per la quota di 1/1);

sono stati oggetto di altro procedimento, il n. 94/2000 R.E. con perizia di stima da parte da parte del CTU incaricato, arch. Francesco Venuti in data 09.05.2003, e che già oggetto di vendita tramite asta da parte del Tribunale di Lamezia Terme; a tal proposito il G.E. in data 14.01 2011ha autorizzato lo stralcio delle suddette porzioni immobiliari dalla perizia di stima.

Bene N.	Elenco immobili pignorati	TIPOLOGIA	PROPRIETA'	SITUAZIONE
	<b>Beni di ██████████</b>			
	<b>Comune di Lamezia Terme</b>			
1	Foglio 32 - particella 15	terreno	1\1	
2	Foglio 32 - particella 26	terreno	1\1	
3	Foglio 32 - particella 92	terreno	1\1	
4	Foglio 37- particella 59	terreno	1\1	
	<i>Foglio 32 - particella 35</i>		1\1	soppressa
	<i>Foglio 32 - particella 37</i>		1\1	soppressa
	<i>Foglio 32 - particella 50</i>		1\1	soppressa
	Foglio 32 - particella 51		1\1	stralciata
	Foglio 32 - particella 52		1\1	stralciata
	Foglio 32 - particella 53		1\1	stralciata
	Foglio 32 - particella 54		1\1	stralciata
	Foglio 32 - particella 128 sub. 1102		1\1	stralciata
	Foglio 32 - particella 128 sub. 1103		1\1	stralciata
	<b>Beni di ██████████ e di ██████████</b>			
	<b>Comune di Davoli</b>			
5	Foglio 5 - particella 131 sub.2	fabbricato	1\2	
6	Foglio 5 - particella 131 sub.3	fabbricato	1\2	
	<b>Beni di ██████████ e ██████████ in qualità di eredi di ██████████</b>			
	<b>Comune di Lamezia Terme</b>			
7	Foglio 32 - particella 25	terreno	1\4	
8	Foglio 32 - particella 65	terreno	1\4	
9	Foglio 32 - particella 66	terreno	1\4	
10	Foglio 32 - particella 112	terreno	1\4	
11	Foglio 32 - particella 116	fabbricato	1\4	
12	Foglio 32 - particella 117 sub. 2	fabbricato	1\4	
13	Foglio 32 - particella 117 sub. 3	fabbricato	1\4	
14	Foglio 32 - particella 52	terreno+fabbricato	1\4	
15	Foglio 32 - particella 167	terreno+fabbricato	1\4	

**Si passa ora alla descrizione di ogni singolo bene specificandone i confini e i dati catastali.**

**BENI IMMOBILI n. 1,2,3,4 Foglio 32 part. 15, 26, 92, 59 - COMUNE DI LAMEZIA TERME**

**DESCRIZIONE DEI BENI:** I beni in oggetto sono localizzati in una zona periferica del comune di Lamezia Terme, ma in prossimità di importanti arterie di comunicazione (ss n.18), in una zona di carattere fondamentalmente agricolo ma nelle vicinanze della zona industriale di Lamezia Terme.

Trattasi di due appezzamenti di terreno, divisi da strada poderale che si dirama dalla strada statale tirrenica inferiore n. 18. I terreni sono pianeggianti, e utilizzati per coltura seminativo irriguo. Nell'appezzamento più grande è presente una serra di modeste dimensioni, utilizzata per le colture di tipo vivaistico. Nei terreni sono stati rilevati canali perimetrali per l'irrigazione dei singoli appezzamenti; nella particella 15 esiste una servitù di passaggio derivante dalla presenza di un elettrodotto, che limita lievemente la piena funzionalità del terreno agricolo. Si rileva inoltre che non risulta presente alcuna recinzione fisica degli stessi terreni.

Nell'arco dello svolgimento della perizia le singole componenti dei beni oggetto di valutazione sono stati identificati, descritti e soprattutto misurati, pertanto si è in grado di scomporre i singoli elementi, fornire il valore più probabile di mercato di ognuno ed ottenere il valore finale dell'intero complesso.

E' da rilevare che l'accesso alla fondo costituito dalle particelle 26, 92 e 59 risulta precluso da cancello metallico di accesso al parcheggio auto della discoteca [REDACTED], limitrofa al fondo in questione.

Il rilievo topografico degli appezzamenti di terreno ha evidenziato delle discrepanze tra la superficie catastale e quella effettivamente rilevata entro confini tracciati e riconoscibili.

LA consistenza del fondo così risulta :

- particella di terreno n. 15 del foglio 32 del Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme, della **superficie catastale lorda di mq 20.210**;
- particelle di terreno n. 26 e 92 del foglio 32 e 59 del foglio 37, del Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme, della **superficie complessiva catastale lorda di mq. 64.290**.

BENE IMMOBILE n. 1 Foglio 32, part. 15 COMUNE DI LAMEZIA TERME	
<i>Risposta al Quesito n. 4</i>	<p><b>DATI CATASTALI</b> L'immobile è riportato nel <i>Catasto Terreni</i> nel Comune di Lamezia Terme (M208C), Sezione di Sant'Eufemia (Provincia di Catanzaro), al <b>Foglio 32, part. 15</b>, qualità classe: <b>SEMINATIVO IRRUGUO 2</b>; Superficie <b>2ha 02are 10ca</b>; con reddito dominicale di € 78,28; con reddito agrario di € 26,09. <b>Variazioni catastali:</b> variazione geometrica del 29.07.2010 n. 2485.1/2010 in atti dal 29.07.2010 (prot. n. cz0138382) annullamento t.f. 32/82.</p> <p><b>Situazione degli intestati:</b> [REDACTED] <b>Proprietà 1/1</b>, in regime di separazione dei beni.</p> <p>La planimetria dell'immobile, per come registrata, è inserita nel servizio telematico dell'Ufficio del Territorio e le stampe si allegano agli atti (<i>fascicolo-B</i>). Per completezza si allega anche il ridisegno del rilievo degli accessi peritali</p>
	<p><b>CONFINI</b> Vengono considerati quelli dell'intera particella. A Nord è confinante con strada statale e le particelle 82 e 117, ad Est con la particella 85, a Sud con la particella 86, ad Ovest con la particella 83.</p>
	<p><b>CONSISTENZA</b> La superficie catastale riportata in visura è pari a 20.210 mq. Quella rilevata con il metodo celerimetrico basato sui punti fiduciali di posizione nota, è pari a 28.490 mq.</p>

<i>Risposta</i> BENE IMMOBILE n. 2 Foglio 32, part. 26 COMUNE DI LAMEZIA TERME	
--	--

<i>al Quesito n. 4</i>	<p><b>DATI CATASTALI</b> L'immobile è riportato nel <i>Catasto Terreni</i> nel Comune di Lamezia Terme (M208C), Sezione di Sant'Eufemia (Provincia di Catanzaro), al <b>Foglio 32, part. 26</b>, qualità classe: <b>FRUTTETO 2</b>; Superficie <b>3ha 90are 30ca</b>; con reddito dominicale di € 503,93; con reddito agrario di € 141,10. <b>Variazioni catastali</b>: tabella di variazione del 15.06.2007 n. 31710.1/2007 in atti dal 18.06.2007 (prot. n. cz0182755) <b>VARIAZIONE DI COLTURA RICHIESTA DALLA PARTE</b></p> <p><b>Situazione degli intestati</b>: [REDACTED] n. [REDACTED] [REDACTED] <b>Proprietà 1/1</b>, in regime di separazione dei beni. La planimetria dell'immobile, per come registrata, è inserita nel servizio telematico dell'Ufficio del Territorio e le stampe si allegano agli atti (<i>fascicolo-B</i>). Per completezza si allega anche il ridisegno del rilievo degli accessi peritali</p> <p><b>CONFINI</b> Vengono considerati quelli dell'intera particella. A Nord è confinante con strada podereale e la particella 96, ad Est con la particella 109, a Sud con la particella 92, ad Ovest con la particella 59 del Foglio 37.</p> <p><b>CONSISTENZA</b> La superficie catastale riportata in visura è pari a 39.030 mq. Quella rilevata con il metodo celerimetrico basato sui punti fiduciali di posizione nota, è pari a 37.490 mq.</p>
--------------------------------	---

<i>Risposta al Quesito n. 4</i>	<p><b>BENE IMMOBILE n. 3 Foglio 32, part. 92 COMUNE DI LAMEZIA TERME</b></p> <p><b>DATI CATASTALI</b> L'immobile è riportato nel <i>Catasto Terreni</i> nel Comune di Lamezia Terme (M208C), Sezione di Sant'Eufemia (Provincia di Catanzaro), al <b>Foglio 32, part. 92</b>, qualità classe: <b>FRUTTETO 2</b>; Superficie <b>0ha 33are 30ca</b>; con reddito dominicale di € 43,00; con reddito agrario di € 12,04. <b>Variazioni catastali</b>: tabella di variazione del 15.06.2007 n. 31711.1/2007 in atti dal 18.06.2007 (prot. n. cz0182755) <b>VARIAZIONE DI COLTURA RICHIESTA DALLA PARTE</b></p> <p><b>Situazione degli intestati</b>: [REDACTED] n. [REDACTED] [REDACTED] <b>Proprietà 1/1</b>, in regime di separazione dei beni. La planimetria dell'immobile, per come registrata, è inserita nel servizio telematico dell'Ufficio del Territorio e le stampe si allegano agli atti (<i>fascicolo-B</i>). Per completezza si allega anche il ridisegno del rilievo degli accessi peritali</p> <p><b>CONFINI</b> Vengono considerati quelli dell'intera particella. A Nord è confinante con la particella 96, ad Est con la particella 109, a Sud con la particella 92, ad Ovest con la particella 59 del Foglio 37.</p> <p><b>CONSISTENZA</b> La superficie catastale riportata in visura è pari a 3.330 mq. Quella rilevata con il metodo celerimetrico basato sui punti fiduciali di posizione nota, è pari a 3.040 mq.</p>
---	---

<i>Risposta al Quesito n. 4</i>	<p><b>BENE IMMOBILE n. 4 Foglio 37, part. 59 COMUNE DI LAMEZIA TERME</b></p> <p><b>DATI CATASTALI</b> L'immobile è riportato nel <i>Catasto Terreni</i> nel Comune di Lamezia Terme (M208C), Sezione di Sant'Eufemia (Provincia di Catanzaro), al <b>Foglio 37, part. 59</b>, qualità classe: <b>SEMINATIVO IRRIGUO 3</b>; Superficie <b>2ha 19are 30ca</b>; con reddito dominicale di € 56,63; con reddito agrario di € 18,12. <b>Variazioni catastali</b>: ISTRUMENTO ( ATTO PUBBLICO) del 02.12.89 n. 97.3/1993 in atti dal 20.10.1994.</p> <p><b>Situazione degli intestati</b>: [REDACTED] n. [REDACTED] [REDACTED] <b>Proprietà 1/1</b>, in regime di separazione dei beni. La planimetria dell'immobile, per come registrata, è inserita nel servizio telematico dell'Ufficio del Territorio e le stampe si allegano agli atti (<i>fascicolo-B</i>). Per completezza si allega anche il ridisegno del rilievo degli accessi peritali</p> <p><b>CONFINI</b> Vengono considerati quelli dell'intera particella. A Nord è confinante con strada podereale, ad Est con la particella 26 del foglio 32, a Sud con la particella 92 del foglio 32, ad Ovest con la particella 80 del Foglio 37.</p> <p><b>CONSISTENZA</b> La superficie catastale riportata in visura è pari a 21.930 mq. Quella rilevata con il metodo celerimetrico basato sui punti fiduciali di posizione nota, è pari a 23.370 mq.</p>
---	--

**BENI IMMOBILI n. 5, 6 Foglio 5 part. 131 sub 2 e 3 - COMUNE DI DAVOLI**

**DESCRIZIONE DEI BENI:** I beni in oggetto costituiscono due appartamenti ubicati in un fabbricato destinato a civile abitazione sito nel Comune di Davoli, sito in loc. Melicucchio, ora XXV Aprile, identificato al NCEU al foglio 5, particelle 131 sub 2 e 3. Il fabbricato è disposto su tre piani fuori terra e risulta essere stato oggetto di ristrutturazione nei primi anni 90.

Al fabbricato si accede dalla strada comunale via XXV Aprile, su una strada interpoderale in terra battuta. L'immobile si trova in zona periferica del Comune di Davoli, ma comunque in una zona urbanistica destinata all'espansione edilizia el comune stesso.

Il fabbricato è in muratura portante e tetto a due falde. La scala condominiale distribuisce due appartamenti al piano. L'accesso avviene mediante portoncino posto sempre su strada. Le scale del fabbricato sono rivestite in marmo, nella parte dei soli gradini, ed hanno un parapetto in ferro battuto.

Allo stato attuale il fabbricato risulta ultimato ed in discreto stato di conservazione

- struttura originaria in muratura portante
- solai latero-cementizi.;
- copertura a tetto a falde ;
- intonaco esterno in malta bastarda;
- pluviali in lamiera zincata preverniciata marrone;
- infissi e scuri in alluminio elettro- verniciato colore rosso.

La particella 131 sub 2 del foglio 5 del Catasto Terreni del Comune di Davoli costituisce l'appartamento posto al primo piano, oggetto di pignoramento. L'immobile risulta composto da tre vani e bagno; le superfici interne sono finite ad intonaco, e tinteggiate con idropittura. Gli infissi esterni sono in alluminio color rosso, con scuri metallici di chiusura.

L'impianto elettrico è del tipo a fili sfilabili con un congruo numero di prese e punti luce; risultano visibili le sole tubazioni dell'impianto di riscaldamento, ma non gli elementi radianti ; lo stato di conservazione e manutenzione è nel complesso discreto.

L'altezza dell'unità immobiliare, dal piano di calpestio all'intradosso del solaio, è pari a ml.2.90.

La superficie commerciale, effettivamente rilevata, **pari a mq. 68,95**. La destinazione è appartamento per civile abitazione.

In fase di sopralluogo e di rilievo metrico e fotografico del bene è stata rilevata una lieve difformità sulla disposizione interna dei vani rispetto a quanto riportato nel progetto autorizzato, ma conforme alla planimetria disponibile presso il Catasto.

Tali differenze di configurazione interna dei vani sono tali però da non variare la natura venale dell'immobile, e soggette a sola sanzione pecuniaria.

La particella 131 sub 3 del foglio 5 del Catasto Terreni del Comune di Davoli costituisce l'appartamento posto al secondo piano, oggetto di pignoramento. L'immobile risulta composto da due vani e bagno; le superfici interne sono finite ad intonaco, e tinteggiate con idropittura. Gli infissi esterni sono in alluminio color rosso, con scuri metallici di chiusura.

L'impianto elettrico è del tipo a fili sfilabili con un congruo numero di prese e punti luce; non risultano visibili alcun impianto di riscaldamento, ed elementi radianti ; lo stato di conservazione e manutenzione è nel complesso discreto.

L'altezza dell'unità immobiliare, dal piano di calpestio all'intradosso del solaio, è pari a ml.2.90, nel punto di colmo del tetto, mentre è pari a ml. 1,45 nel punto di gronda del tetto a falde.

La superficie commerciale, effettivamente rilavata, **pari a mq. 69,10**. La destinazione è di locale sottotetto.

In fase di sopralluogo e di rilievo metrico e fotografico del bene è stata rilevata una lieve difformità sulla disposizione interna dei vani rispetto a quanto riportato nel progetto autorizzato, ma conforme alla planimetria disponibile presso il Catasto.

Tali differenze di configurazione interna dei vani sono tali però da non variare la natura venale dell'immobile, e soggette a sola sanzione pecuniaria.

<p><i>Risposta al Quesito n. 4</i></p>	<p><b>BENE IMMOBILE n. 5 Foglio 5, part. 131 sub 2 COMUNE DI DAVOLI</b></p>
	<p><b>DATI CATASTALI</b> L'immobile è riportato nel <i>Catasto Fabbricati</i> nel Comune di Davoli (D257), (Provincia di Catanzaro), al <b>Foglio 5, part. 131 sub 2</b>, Categoria: <b>A/4 abitazione popolare</b>; Classe: 3; Consistenza <b>3,5 vani</b>; piano <b>1</b>; con Rendita di € 162,68. <b>Variazioni catastali:</b> Costituzione del 09.06.1994 n. 4371/1/1994 in atti dal 25.02.1998 CONTINUITA' STORICA DA VERIFICARE.</p>
	<p><b>Situazione degli intestati:</b> [REDACTED], <b>Proprietà 1/2, e</b> [REDACTED], <b>Proprietà 1/2.</b></p>
	<p>La planimetria dell'immobile, per come registrata, è inserita nel servizio telematico dell'Ufficio del Territorio e le stampe si allegano agli atti (<i>fascicolo-B</i>). Per completezza si allega anche il ridisegno del rilievo degli accessi peritali.</p>
	<p><b>CONFINI</b> Vengono considerati quelli dell'intero fabbricato. A Nord con la particella 130, ad Est e a Sud ed ad Ovst con la particella 132.</p>
	<p><b>CONSISTENZA</b> La superficie catastale riportata in visura è pari a 3,5 vani. Quella commerciale, rilevata con il metodo celerimetrico, è pari a 68,95 mq.</p>

<p><b>Risposta</b></p>	<p><b>BENE IMMOBILE n. 6 Foglio 5, part. 131 sub 3 COMUNE DI DAVOLI</b></p>
------------------------	---

al  
**Quesito**  
 n. 4

**DATI CATASTALI** L'immobile è riportato nel *Catasto Fabbricati* nel Comune di Davoli (D257), (Provincia di Catanzaro), al **Foglio 5, part. 131 sub 3**, Categoria: **A/4 abitazione popolare**; Classe: 2; Consistenza **2,5 vani**; piano **2**; con Rendita di € 99,68. **Variazioni catastali:** Costituzione del 09.06.1994 n. 4371/1/1994 in atti dal 25.02.1998 CONTINUITA' STORICA DA VERIFICARE.

**Situazione degli intestati:** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
 [REDACTED] Proprietà 1/2, e [REDACTED] Proprietà 1/2.

La planimetria dell'immobile, per come registrata, è inserita nel servizio telematico dell'Ufficio del Territorio e le stampe si allegano agli atti (*fascicolo-B*).  
 Per completezza si allega anche il ridisegno del rilievo degli accessi peritali.

**CONFINI** Vengono considerati quelli dell'intero fabbricato. A Nord con la particella 130, ad Est e a Sud ed ad Ovst con la particella 132.

**CONSISTENZA** La superficie catastale riportata in visura è pari a 2,5 vani. Quella commerciale, rilevata con il metodo celerimetrico, è pari a 69,10 mq.

**BENI IMMOBILI n. 7,8,9,10,11,12,13,14,15 Foglio 32 part. 25, 65, 66, 112, 116, 117/sub 2 e 3, 52, 167 - COMUNE DI LAMEZIA TERME**

**DESCRIZIONE DEI BENI:** I beni pignorati consistono in porzioni di terreno (part. 25, 65, 66, 112 e 167 del foglio 32 del Comune di Lamezia Terme), e di fabbricati (part. 52, 116 e 117/sub 2e3 del foglio 32 del Comune di Lamezia Terme) localizzati in contrada Persicara, con accesso dalla stessa strada poderale diramata dalla s.s. 18 Tirreno Inferiore del Comune di Lamezia Terme.

Sono beni di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] (deceduto) e di [REDACTED] [REDACTED]. La quota relativa al germano [REDACTED] [REDACTED] non è mai andata in successione ai legittimi eredi, i figli, [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED].

Relativamente alla particella 25 del foglio 32 del Catasto Comune di Lamezia Terme, si tratta di una fascia di terreno residuale, priva di fabbricati, parte di un più ampio fondo agricolo destinato alla produzione e trasformazione di beni agricoli e zootecnici. La superficie catastale lorda riportata nelle visure allegate è pari a 2.140 mq.

La particella 52 del foglio 32 del Catasto Comune di Lamezia Terme, contiene un fabbricato produttivo facente parte di un complesso immobiliare nato come opificio per la lavorazione e la commercializzazione di salumi e latticini al servizio di un'azienda agricola; si compone di un opificio per la lavorazione delle carni e la loro conservazione, di uffici e magazzini al piano superiore e, inoltre, di un'ampia zona a corte in parte pavimentata, e in parte coltivata a frutteto.

L'opificio è stato realizzato con una struttura prefabbricata in profilati angolari metallici di acciaio zincato, imbullonati tra di loro per formare una struttura reticolare costituita da: pilastri in profilati di tipo HEA o IPE completi di piastre, bulloni di fondazione; tirafondi, capriate del tipo a shed poste ad interasse di mt 5,00. Nel fabbricato, oltre alle zone destinate alle lavorazioni delle carni e alle celle frigorifere di cui restano solo le predisposizioni, sono previsti degli ambienti destinati ad

uffici e a magazzini al piano primo, accessibili tramite una scala interna. Una tettoia metallica copre parte del piazzale e congiunge in copertura l'opificio oggetto di pignoramento, con quello sulla particella 36.

Tutti i settori dell'opificio sono comunque, in pessimo stato di conservazione generale ed è difficile indicare un uso al quale destinare il complesso senza interventi edilizi di rilevante consistenza.

Si riportano di seguito i dati metrici scaturiti dal rilievo in sito e dalle osservazioni di misura, dalla successiva rappresentazione grafica, nonché, dalle elaborazioni di calcolo.

Calcolo superficie:

- a. superficie commerciale dell'opificio al piano terra, rilevata: mq 1.610;
- b. superficie commerciale zona uffici piano primo rilevata: mq 211,20;
- c. superficie commerciale zona magazzini piano primo rilevata: mq 402,60;
- d. superficie commerciale accessori (locale centrale elettrica rilevata : mq 84,18;
- e. superficie commerciale Tettoia (galleria coperta) solo area sicuramente insistente nel lotto pignorato, rilevata e misurata: mq 584,00;
- f. superficie corte comune in massima parte pavimentata, comprensiva delle aree pavimentate attorno all'opificio,: mq 2726,00;
- g. superficie della corte rimanente a verde -agrumeto (ma in completo abbandono ed improduttivo) e della recinzione: mq 8.464.

Da accurata indagine presso l'Agenzia del Territorio di Catanzaro, risultano assenti planimetrie catastali dell'immobile; l'onere dell'accatastamento di tale immobile sarà a carico della parte acquirente dello stesso.

La particella 167 del foglio 32 del Catasto Comune di Lamezia Terme è anch'essa una parte indivisa del fondo agricolo-produttivo, e ospita due fabbricati destinati a stalla e macello.

Si riportano di seguito i dati metrici scaturiti dal rilievo in sito e dalle osservazioni di misura, dalla successiva rappresentazione grafica, nonché, dalle elaborazioni di calcolo.

Calcolo superficie:

- a. superficie commerciale della stalla, rilevata: mq 922,60;
- b. superficie commerciale del macello rilevata: mq 290,30;
- c. superficie della corte rimanente a verde (ma in completo abbandono): mq 1.400.

Le particelle 65 e 66 del foglio 32 del Catasto Comune di Lamezia Terme, sono anch'esse particelle residuali di un originario fondo agricolo, oramai destinate a strada di accesso della

società agricola facente capo a [REDACTED] [REDACTED]. La superficie catastale lorda delle particelle è pari a 890 mq. Tali particelle hanno valore commerciale trascurabile, in virtù della servitù di passaggio verso altra proprietà.

Le particelle 112 e 116 costituiscono invece il fabbricato di civile abitazione e la sua corte pertinenziale dell'abitazione di [REDACTED] [REDACTED], accessibile dalla rampa che si immette direttamente dalla strada statale n. 18.

Il fabbricato è in muratura portante e tetto a più falde. L'accesso avviene mediante portoncino in legno posto sempre su strada. L'appartamento è disposto su più livelli al piano rialzato e contiene un piano cantina ed un piano sottotetto, raggiungibile soltanto da impianto meccanizzato montacarichi. Si deve far notare che i locali sottotetto sono momentaneamente irraggiungibili, causa la mancanza di allaccio della rete elettrica, tale da azionare il montacarichi. Il locale sottotetto non è quindi raggiungibile, e di conseguenza è stato impossibile effettuare accesso e relativo rilievo metrico.

Allo stato attuale il fabbricato risulta ultimato ed in discreto stato di conservazione

- struttura originaria in muratura portante
- solai latero-cementizi.;
- copertura a tetto a falde ;
- intonaco esterno in malta bastarda;
- pluviali in lamiera zincata;
- infissi in alluminio elettro- verniciato colore bianco.

L'immobile risulta composto da quattro camere, soggiorno, cucina, tre bagni e ripostigli, disposti su più livelli; è presente inoltre un piano cantina. Le superfici interne sono finite ad intonaco, e tinteggiate con idropittura. Gli infissi esterni sono in alluminio color bianco.

L'impianto elettrico è del tipo a fili sfilabili con un congruo numero di prese e punti luce; risultano presente l'impianto di riscaldamento; lo stato di conservazione e manutenzione è nel complesso discreto. La superficie commerciale dell'abitazione è pari a 249,90 mq. La superficie catastale lorda della particella 112 è pari a 2.177mq. Considerando gli spazi esterni pari al 15% della superficie commerciale, si incrementa di 326,50 mq la superficie. La superficie totale commerciale delle particelle 112 e 116 sarà pari a  $249,90+326,50 \text{ mq} = \text{mq } 576,40$ .

Le particelle 117 sub 2 e sub 3 del foglio 32, costituiscono due appartamenti in un fabbricato su due piani. La superficie commerciale dell'abitazione al piano terra (particelle 117 sub 2 ) è pari a 122,55 mq. La superficie commerciale dell'abitazione al piano primo (particelle 117 sub 3 ) è pari a 136,80 mq.La superficie esterna residua è pari a 2047,65mq. , pari a 307,15mq commerciali (15%).La superficie totale commerciale delle particelle 117 sub 2 e 3 è pari a  $122,55+136,80+307,15 \text{ mq} = \text{mq } 566,50$ .

<p><i>Risposta al Quesito n. 4</i></p>	<p><b>BENE IMMOBILE n. 7 Foglio 32, part. 25 COMUNE DI LAMEZIA TERME</b></p>
	<p><b>DATI CATASTALI</b> L'immobile è riportato nel <i>Catasto Terreni</i> nel Comune di Lamezia Terme (M208C), Sezione di Sant'Eufemia (Provincia di Catanzaro), al <b>Foglio 32, part. 59</b>, qualità classe: <b>SEMINATIVO IRRIGUO 2</b>; Superficie <b>0ha 21are 40ca</b>; con reddito dominicale di € 8,29; con reddito agrario di € 2,76. <b>Variazioni catastali:</b> VARIAZIONE D'UFFICIO del 23.07.1991 n. 5.1/1991 in atti dal 23.07.1991.</p>
	<p><b>Situazione degli intestati:</b> [REDACTED] [REDACTED] <b>Proprietà 1/2, e</b> [REDACTED] [REDACTED] <b>Proprietà 1/2.</b></p>
	<p>La planimetria dell'immobile, per come registrata, è inserita nel servizio telematico dell'Ufficio del Territorio e le stampe si allegano agli atti (<i>fascicolo-B</i>). Per completezza si allega anche il ridisegno del rilievo degli accessi peritali</p>
	<p><b>CONFINI</b> Vengono considerati quelli dell'intera particella. A Nord è confinante con strada consorziale, ad Est con la particella 10 del foglio 32, a Sud con la particella 111 del foglio 32, ad Ovest con la particella 41 del Foglio 32.</p>
	<p><b>CONSISTENZA</b> La superficie catastale riportata in visura è pari a 2.140 mq. Quella rilevata con il metodo celerimetrico basato sui punti fiduciali di posizione nota, è pari a 2.270 mq.</p>

<p><i>Risposta al Quesito n. 4</i></p>	<p><b>BENE IMMOBILE n. 8 Foglio 32, part. 65 COMUNE DI LAMEZIA TERME</b></p>
	<p><b>DATI CATASTALI</b> L'immobile è riportato nel <i>Catasto Terreni</i> nel Comune di Lamezia Terme (M208C), Sezione di Sant'Eufemia (Provincia di Catanzaro), al <b>Foglio 32, part. 65</b>, qualità classe: <b>SEMINATIVO IRRIGUO 3</b>; Superficie <b>0ha 00are 60ca</b>; con reddito dominicale di € 0,15; con reddito agrario di € 0,05. <b>Variazioni catastali:</b> FRAZIONAMENTO del 16.05.1991 n. 2025.1/1991 in atti dal 22.05.1998.</p>
	<p><b>Situazione degli intestati:</b> [REDACTED] [REDACTED] <b>Proprietà 1/2, e</b> [REDACTED] [REDACTED] <b>Proprietà 1/2.</b></p>
	<p>La planimetria dell'immobile, per come registrata, è inserita nel servizio telematico dell'Ufficio del Territorio e le stampe si allegano agli atti (<i>fascicolo-B</i>). Per completezza si allega anche il ridisegno del rilievo degli accessi peritali</p>
	<p><b>CONFINI</b> Vengono considerati quelli dell'intera particella. A Nord e ad Ovest è confinante con la particella 128 del foglio 32, a Sud ed ad Est con la Strada Statale n.18.</p>
	<p><b>CONSISTENZA</b> La superficie catastale riportata in visura è pari a 60 mq. Quella rilevata con il metodo celerimetrico basato sui punti fiduciali di posizione nota, è pari a 50 mq.</p>

<p><i>Risposta al Quesito n. 4</i></p>	<p><b>BENE IMMOBILE n. 9 Foglio 32, part. 66 COMUNE DI LAMEZIA TERME</b></p>
	<p><b>DATI CATASTALI</b> L'immobile è riportato nel <i>Catasto Terreni</i> nel Comune di Lamezia Terme (M208C), Sezione di Sant'Eufemia (Provincia di Catanzaro), al <b>Foglio 32, part. 65</b>, qualità classe: <b>SEMINATIVO IRRIGUO 3</b>; Superficie <b>0ha 07are 00ca</b>; con reddito dominicale di € 1,81; con reddito agrario di € 0,58. <b>Variazioni catastali:</b> FRAZIONAMENTO del 16.05.1991 n. 2025.1/1991 in atti dal 22.05.1998.</p>
	<p><b>Situazione degli intestati:</b> [REDACTED] [REDACTED] <b>Proprietà 1/2, e</b> [REDACTED] [REDACTED] <b>Proprietà 1/2.</b></p>
	<p>La planimetria dell'immobile, per come registrata, è inserita nel servizio telematico dell'Ufficio del Territorio e le stampe si allegano agli atti (<i>fascicolo-B</i>). Per completezza si allega anche il ridisegno del rilievo degli accessi peritali</p>
	<p><b>CONFINI</b> Vengono considerati quelli dell'intera particella. A Nord e ad Ovest è confinante con la particella 128 del foglio 32, a Sud ed ad Est con la Strada Statale n.18.</p>
	<p><b>CONSISTENZA</b> La superficie catastale riportata in visura è pari a 700 mq. Quella rilevata con il metodo celerimetrico basato sui punti fiduciali di posizione nota, è pari a 830 mq.</p>

<b>Risposta al Quesito n. 4</b>	<b>BENE IMMOBILE n. 10 Foglio 32, part. 112 COMUNE DI LAMEZIA TERME</b>
	<b>DATI CATASTALI</b> L'immobile è riportato nel <i>Catasto Terreni</i> nel Comune di Lamezia Terme (M208C), Sezione di Sant'Eufemia (Provincia di Catanzaro), al <b>Foglio 32, part. 65</b> , qualità classe: <b>SEMINATIVO IRRIGUO 3</b> ; Superficie <b>0ha 21are 77ca</b> ; con reddito dominicale di € 5,62; con reddito agrario di € 1,80. <b>Variazioni catastali:</b> FRAZIONAMENTO del 20.10.1995 n. 229380.1/1995 in atti dal 10.03.2003 (protocollo n. 63964).
	<b>Situazione degli intestati:</b> [REDACTED] [REDACTED] <b>Proprietà 1/2, e</b> [REDACTED] <b>Proprietà 1/2.</b>
	La planimetria dell'immobile, per come registrata, è inserita nel servizio telematico dell'Ufficio del Territorio e le stampe si allegano agli atti ( <i>fascicolo-B</i> ). Per completezza si allega anche il ridisegno del rilievo degli accessi peritali
	<b>CONFINI</b> Vengono considerati quelli dell'intera particella. A Nord è confinante con la particella 111 del foglio 32, ad Est e a Sud con le particelle 53 e 128 del Foglio 32, ad Ovest con la particella 36 del Foglio 32.
	<b>CONSISTENZA</b> La superficie catastale riportata in visura è pari a 2.177 mq. Quella rilevata con il metodo celerimetrico basato sui punti fiduciali di posizione nota, è pari a 2.590 mq.

<b>Risposta al Quesito n. 4</b>	<b>BENE IMMOBILE n. 11 Foglio 32, part. 116 COMUNE DI LAMEZIA TERME</b>
	<b>DATI CATASTALI</b> L'immobile è riportato nel <i>Catasto Fabbricati</i> nel Comune di Lamezia Terme (M208S), Sezione di Sant'Eufemia (Provincia di Catanzaro), al <b>Foglio 32, part. 116</b> , Zona Censuaria 2; Categoria: <b>A/7 abitazione in villini</b> ; Classe: U; Consistenza <b>9 vani</b> ; piano <b>S1-TR</b> ; con Rendita di € 650,74. <b>Variazioni catastali:</b> VARIAZIONE del 26.10.2000 n. 5841.1/2000 in atti dal 26.10.2000 (protocollo n. 94667) RETTIFICA DI CATEGORIA.
	<b>Situazione degli intestati:</b> [REDACTED] [REDACTED] <b>Proprietà 1/2, e</b> [REDACTED] <b>Proprietà 1/2.</b>
	La planimetria dell'immobile, per come registrata, è inserita nel servizio telematico dell'Ufficio del Territorio e le stampe si allegano agli atti ( <i>fascicolo-B</i> ). Per completezza si allega anche il ridisegno del rilievo degli accessi peritali
	<b>CONFINI</b> Vengono considerati quelli dell'intera particella. A Nord è confinante con la particella 111 del foglio 32, ad Est e a Sud con le particelle 53 e 128 del Foglio 32, ad Ovest con la particella 36 del Foglio 32.
	<b>CONSISTENZA</b> La superficie catastale riportata in visura è pari a 9 VANI. Quella commerciale, rilevata con il metodo celerimetrico, è pari a 249,90 mq.

<b>Risposta al Quesito n. 4</b>	<b>BENE IMMOBILE n. 12 Foglio 32, part. 117 sub 2 COMUNE DI LAMEZIA TERME</b>
	<b>DATI CATASTALI</b> L'immobile è riportato nel <i>Catasto Fabbricati</i> nel Comune di Lamezia Terme (M208S), Sezione di Sant'Eufemia (Provincia di Catanzaro), al <b>Foglio 32, part. 117 sub 2</b> , Zona Censuaria 2; Categoria: <b>A/3 abitazione di tipo economico</b> ; Classe: 2; Consistenza <b>4,5 vani</b> ; piano <b>T</b> ; con Rendita di € 174,30. <b>Variazioni catastali:</b> VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29.10.2001 n. 8319.1/2001 in atti dal 29.10.2001 (protocollo n. 369173) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO.
	<b>Situazione degli intestati:</b> [REDACTED] [REDACTED] <b>Proprietà 1/2, e</b> [REDACTED] <b>Proprietà 1/2.</b>
	La planimetria dell'immobile, per come registrata, è inserita nel servizio telematico dell'Ufficio del Territorio e le stampe si allegano agli atti ( <i>fascicolo-B</i> ). Per completezza si allega anche il ridisegno del rilievo degli accessi peritali
	<b>CONFINI</b> Vengono considerati quelli dell'intera particella. A Nord è confinante con la particella 84 del foglio 32 e con la S.S. n. 18, ad Est e a Sud con le particelle 85 e 15 del Foglio 32, ad Ovest con la particella 15 del Foglio 32.
	<b>CONSISTENZA</b> La superficie catastale riportata in visura è pari a 4,5 VANI. Quella commerciale, rilevata con il metodo celerimetrico, è pari a 125,55 mq.

<b>Risposta al Quesito n. 4</b>	<b>BENE IMMOBILE n. 13 Foglio 32, part. 117 sub 3 COMUNE DI LAMEZIA TERME</b>
	<b>DATI CATASTALI</b> L'immobile è riportato nel <i>Catasto Fabbricati</i> nel Comune di Lamezia Terme (M208S), Sezione di Sant'Eufemia (Provincia di Catanzaro), al <b>Foglio 32, part. 117 sub 3</b> , Zona Censuaria 2; Categoria: <b>A/3 abitazione di tipo economico</b> ; Classe: 2; Consistenza <b>4,5 vani</b> ; piano <b>T</b> ; con Rendita di € 174,30. <b>Variazioni catastali:</b> VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29.10.2001 n. 8319.1/2001 in atti dal 29.10.2001 (protocollo n. 369173) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO.
	<b>Situazione degli intestati:</b> [REDACTED] [REDACTED] <b>Proprietà 1/2, e</b> [REDACTED] [REDACTED] <b>Proprietà 1/2.</b>
	La planimetria dell'immobile, per come registrata, è inserita nel servizio telematico dell'Ufficio del Territorio e le stampe si allegano agli atti ( <i>fascicolo-B</i> ). Per completezza si allega anche il ridisegno del rilievo degli accessi peritali
	<b>CONFINI</b> Vengono considerati quelli dell'intera particella. A Nord è confinante con la particella 84 del foglio 32 e con la S.S. n. 18, ad Est e a Sud con le particelle 85 e 15 del Foglio 32, ad Ovest con la particella 15 del Foglio 32.
<b>CONSISTENZA</b> La superficie catastale riportata in visura è pari a 4,5 VANI. Quella commerciale, rilevata con il metodo celerimetrico, è pari a 136,80 mq.	

<b>Risposta al Quesito n. 4</b>	<b>BENE IMMOBILE n. 14 Foglio 32, part. 52 COMUNE DI LAMEZIA TERME</b>
	<b>DATI CATASTALI</b> L'immobile è riportato nel <i>Catasto Fabbricati</i> nel Comune di Lamezia Terme (M208S), Sezione di Sant'Eufemia (Provincia di Catanzaro), al <b>Foglio 32, part. 52</b> , Zona Censuaria 2; Categoria: <b>D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni</b> ; Consistenza - vani; piano <b>T-1</b> ; con Rendita di € 19,84. <b>Variazioni catastali:</b> VARIAZIONE D'UFFICIO del 01.01.1994 n. 100000.1/1994 in atti dal 24.02.1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART. 2 LEGGE DEL 24.03.1993 N. 75.
	<b>Situazione degli intestati:</b> [REDACTED] [REDACTED] <b>Proprietà 1/2 e</b> [REDACTED] [REDACTED] <b>Proprietà 1/2.</b>
	La planimetria dell'immobile, per come registrata, è inserita nel servizio telematico dell'Ufficio del Territorio e le stampe si allegano agli atti ( <i>fascicolo-B</i> ). Per completezza si allega anche il ridisegno del rilievo degli accessi peritali
	<b>CONFINI</b> Vengono considerati quelli dell'intera particella. A Nord è confinante Fosso Fiume Amato, ad Est con la particella 36 del Foglio 32, a Sud con la Strada Statale n. 18, e ad Ovest con le particelle 49, 100, e 79 del Foglio 32.
<b>CONSISTENZA</b> La visura non riporta la superficie catastale. Quella rilevata con il metodo celerimetrico, è pari a 13.880 mq. La superficie commerciale dell'opificio è pari a 2042,50 mq.	

<b>Risposta al Quesito n. 4</b>	<b>BENE IMMOBILE n. 15 Foglio 32, part. 167 COMUNE DI LAMEZIA TERME</b>
	<b>DATI CATASTALI</b> L'immobile è riportato nel <i>Catasto Fabbricati</i> nel Comune di Lamezia Terme (M208S), Sezione di Sant'Eufemia (Provincia di Catanzaro), al <b>Foglio 32, part. 167</b> , Zona Censuaria 2; Categoria: <b>D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni</b> ; Consistenza - vani; piano <b>T-1</b> ; con Rendita di € 19,84. <b>Variazioni catastali:</b> VARIAZIONE D'UFFICIO del 01.01.1994 n. 100000.1/1994 in atti dal 24.02.1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART. 2 LEGGE DEL 24.03.1993 N. 75.
	<b>Situazione degli intestati:</b> [REDACTED] [REDACTED] <b>Proprietà 1/2, e</b> [REDACTED] [REDACTED] <b>Proprietà 1/2.</b>
	La planimetria dell'immobile, per come registrata, è inserita nel servizio telematico dell'Ufficio del Territorio e le stampe si allegano agli atti ( <i>fascicolo-B</i> ). Per completezza si allega anche il ridisegno del rilievo degli accessi peritali
	<b>CONFINI</b> Vengono considerati quelli dell'intera particella. A Nord è confinante con le particelle 40 e 41 del Foglio 32, ad Est e a Sud con Fosso Fiume Amato.

**CONSISTENZA** La visura non riporta la superficie catastale. Quella rilevata con il metodo celerimetrico, è pari a 2.650 mq. Sulla particella insistono due fabbricati: uno destinato a stalla, della superficie pari a 922,60 mq, e uno destinato a macello, della superficie complessiva di 290,30 mq.

#### ■ Quesito n. 5

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

#### ■ Risposta al quesito n. 5

**BENI IMMOBILI n. 1,2,3,4 Foglio 32 part. 15, 26, 92, 59 - COMUNE DI LAMEZIA TERME**

Tale gruppo di immobili oggetto di procedura esecutiva risultano essere di proprietà esclusiva della sig.ra [REDACTED], residente a [REDACTED]

La provenienza di tali immobili deriva da:

1. atto di compravendita eseguito in data 11.01.1991 del Notaio Fiore Melacrinis Napoleone in Lamezia Terme, repertorio 94772/1, registrato in data 19.01.1991 con n. di registro generale 2419 e n. di registro particolare 2253, con parte acquirente la sig.ra [REDACTED], e parte venditrice la sig.ra [REDACTED]
2. Successivamente, a garanzia di mutuo erogato veniva accesa ipoteca volontaria a favore della Sezione Autonoma di Credito Fondiario - BANCA NAZIONALE DEL LAVORO, con c.f. 00606660587, con Atto Notarile Pubblico in data 11.01.1991 del Notaio Fiore Melacrinis Napoleone in Lamezia Terme, repertorio 94772/2, registrato in data 19.01.1991 con n. di registro generale 2421 e n. di registro particolare 87.
3. Con Atto Notarile Pubblico in data 11.01.1991 veniva registrato un Vincolo d'Indivisibilità del Notaio Fiore Melacrinis Napoleone in Lamezia Terme, repertorio 94772/3, registrato in data 19.01.1991 con n. di registro generale 2420 e n. di registro particolare 2254, come vincolo d'indivisibilità per anni 30 del fondo rustico acquisito con i benefici della Legge 817/71, art. 11 Legge 14.08.1997 n. 817. Tale vincolo risulta ancora in atto, in quanto può essere rimosso solo e soltanto nei seguenti casi:
  - per successione ereditaria, a norma dell'art. 11 della legge n. 817/1971, qualora in seguito alla divisione possano costituirsi valide unità poderali;
  - per esproprio per pubblica utilità;
  - per permuta, sempreché dalla medesima conseguono accorpamenti di terreno diretti a migliorare la struttura e l'organicità dei fondi;

- per consentire a un componente di impresa familiare, che non abbia ancora compiuto i quaranta anni, di dividere il fondo rustico su cui si esercita l'impresa familiare stessa, qualora le porzioni divise abbiano caratteristiche tali da realizzare imprese efficienti sotto il profilo tecnico ed economico, come previsto dall'art. 4 della legge 441/1998;
- per la mutata destinazione agricola del fondo per effetto degli strumenti urbanistici vigenti, così come stabilito dall'art. 11 della legge 817/71 e successive modificazioni ed integrazioni.

**BENI IMMOBILI n. 5, 6 Foglio 5 part. 131 sub 2 e 3 - COMUNE DI DAVOLI**

Tale gruppo di immobili oggetto di procedura esecutiva risultano essere di proprietà di:

1. [REDACTED] residente a [REDACTED], per la quota di 1/2;
2. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/2.

. La provenienza di tali immobili deriva da:

- a) Certificato di Denuncia di Successione del 14.04.2000 da parte dell'Ufficio del Registro di Lamezia Terme, repertorio 46/442, registrato presso la Conservatoria dei R.R. di Catanzaro con n. di registro generale 8893 e n. di registro particolare 7251, a seguito del decesso della sig.ra [REDACTED] in data [REDACTED], successione in favore del marito, il sig. [REDACTED] ed i due figli, i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED].
- b) Certificato di Denuncia di Successione del 02.11.2006 da parte dell'Ufficio del Registro di Lamezia Terme, repertorio 38/505, registrato presso la Conservatoria dei R.R. di Catanzaro con n. di registro generale 642 e n. di registro particolare 551, a seguito del decesso del sig. [REDACTED] in data [REDACTED], successione in favore dei due figli, i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED].

**BENI IMMOBILI n. 7,8,9,10,11,12,13,14,15 Foglio 32 part. 25, 65, 66, 112, 116, 117/sub 2 e 3, 52, 167 - COMUNE DI LAMEZIA TERME**

Tale gruppo di immobili oggetto di procedura esecutiva risultano essere di proprietà di:

1. [REDACTED] Proprietà 1/2;
2. [REDACTED], Proprietà 1/2.

In data 07giugno 1984, per atto a rogito del notaio Mario Bilangione, rep. N. 8170, registrato a Lamezia Terme il 19/06/1984 al N. 1945 e trascritto a Catanzaro il 28/07/1984 al N. 13525 R.P. e N. 15236 R.G., i signori [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] n. [REDACTED] C.F. [REDACTED] regolarizzavano la società di fatto. Come si evince dalla lettura dell'atto infatti, tra i soggetti costituiti esisteva ed era corrente in territorio di Lamezia Terme, Sant'Eufemia Lamezia, alla

località "Persicara", una società di fatto, sotto la denominazione "██████████ ██████████" iscritta alla Camera di Commercio I.A.A. di Catanzaro in data ██████████ al N. ██████████, registro ditte - Partita Iva ██████████ avente per oggetto una attività di caseificio, salumificio, ingrosso e dettaglio di alimentari; ingrosso e dettaglio di carni e animali; allevamento per la macellazione di bovini e suini; per effetto di tale regolarizzazione, alla società, con lo stesso atto venivano conferiti i seguenti immobili:

1. *Fabbricato Industriali:*

- *Complesso produttivo, sito in territorio di Lamezia Terme - già Sant'Eufemia Lamezia, località "Persicara", variante S.S. 18 Km 410. La superficie dei fabbricati è parte della maggiore consistenza in un'area di complessivi mq 9550. Il complesso attuale consta di N. 4 unità specifiche, oltre N. 3 distinte opere così specificate:*

1) *Opificio per caseificio e salumificio, composto da due capannoni, accoppiati esternamente ma divisi e separati all'interno, il primo della superficie di circa mq 689,49, ed il secondo della superficie di circa mq 393,39; il tutto, quindi, della superficie complessiva di circa mq 1082,88. Detti immobili non risultano ancora censiti nel N.C.E.U. di S. Eufemia Lamezia; la relativa pratica di accatastamento è in corso di perfezionamento presso l'U.T.E. di Catanzaro*

2) *Centrale termica e officina, composta di un locale della superficie di circa mq 72,50;*

3) *Cabina elettrica e produzione F.M., composta di un locale della superficie di circa mq 39,20. In corso di accatastamento presso l'U.T.E. di Catanzaro;*

4) *Locale per affumicamento, della superficie di circa mq 55,50. In corso di accatastamento presso l'U.T.E. di Catanzaro;*

5) *Pesa a bilico, formata da una platea in c.a. spessa cm 30;*

6) *Recinzione, realizzata con rete, collegata a paletti in ferro, che si estende per ml 290;*

7) *Sistemazione esterna, comprensiva di piazzali e strade di servizio, per una superficie complessiva di circa mq 2600;*

*Il tutto così come meglio risulta descritto nella perizia giurata di stima, come in appresso allegata sotto la lettera "A".*

2. *Terreni:*

- a) *Appezamento di terreno, su cui sorgono gli opifici in oggetto, sito in territorio di Lamezia Terme - Sant'Eufemia Lamezia, località "Persicara", della superficie complessiva di circa mq 7780 confinante con terreni residui ██████████ S.S. 18 dir., ██████████ ██████████, fosso Amato. Detto immobile è riportato nel N.C.T. di Sant'Eufemia Lamezia, alla partita 2586, ancora in ditta ██████████", nella maggiore consistenza delle particelle 14 e 15 del foglio 32. Da tale superficie è stata distaccata una porzione pari a mq 7780 sulla quale gravano gli opifici industriali. Nel tipo di frazionamento, in corso di approvazione, presso l'U.T.E. di Catanzaro (si stipula data l'urgenza), è così individuato: - foglio 32, particella 14/b di are 10,30, seminativo irriguo*

*di classe 3, e particella 15/b di are 67,50, seminativo irriguo di 2°. A maggior chiarimento, si allega al presente sub. "B", apposita planimetria debitamente firmata dalle parti e me Notaio*

A seguito del decesso del sig. [REDACTED] [REDACTED], in data [REDACTED], non risulta essere stata presentata alcuna dichiarazione di successione da parte degli eredi e/o di altri soggetti obbligati alla presentazione della stessa.

#### ■ Quesito n. 6

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

#### ■ Risposta al quesito n. 6

**BENI IMMOBILI n. 1,2,3,4 Foglio 32 part. 15, 26, 92, 59 - COMUNE DI LAMEZIA TERME**

Tale gruppo di immobili risultano essere di proprietà esclusiva della sig.ra [REDACTED] [REDACTED], per cui non essendo presente il presupposto della comproprietà si omette la possibilità della divisione dei beni. Sussiste inoltre vincolo d'indivisibilità per anni 30 del fondo rustico acquisito con i benefici della Legge 817/71, art. 11 Legge 14.08.19971 n. 817; tale vincolo risulta ancora in atto e non può essere rimosso.

**BENI IMMOBILI n. 5, 6 Foglio 5 part. 131 sub 2 e 3 - COMUNE DI DAVOLI**

Tale gruppo di immobili oggetto di procedura esecutiva risultano essere di proprietà di:

3. [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED], per la quota di 1/2;
4. [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED], per la quota di 1/2.

In realtà, nel corso degli accessi e dei sopralluoghi si è riscontrata una divisione in parola dei beni per cui l'immobile alla particella 131 sub 2 (al piano primo) risulta essere nella disponibilità del sig. [REDACTED] [REDACTED], mentre l'immobile alla particella 131 sub 3 (al piano secondo) risulta essere nella disponibilità della sig.ra [REDACTED] [REDACTED]. Poiché i due comproprietari risultano entrambi soggetti pignorati, risulta superfluo la formazione di singole masse e determinazione di ipotetici conguagli.

**BENI IMMOBILI n. 7,8,9,10,11,12,13,14,15 Foglio 32 part. 25, 65, 66, 112, 116, 117/sub 2 e 3, 52, 167 - COMUNE DI LAMEZIA TERME**

Tale gruppo di immobili oggetto di procedura esecutiva risultano essere di proprietà di:

3. [REDACTED], Proprietà 1/2;  
4. [REDACTED], Proprietà 1/2.

Tali beni risultano in pessimo stato di conservazione e manutenzione e apparentemente in disuso da diversi anni; privi inoltre di alcuna funzionalità ed efficienza. Sarebbero difficilmente divisibili in natura, in quanto dotati di unico accesso e per la necessaria costituzione di eventuali servitù di passaggio.

#### ■ 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 dell'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, ecc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento.

#### ■ Risposta al quesito n. 7

##### BENI IMMOBILI n. 1,2,3,4 Foglio 32 part. 15, 26, 92, 59 - COMUNE DI LAMEZIA TERME

Al momento dell'accesso, effettuato in data 12.01.2011, il sig. [REDACTED], marito della sig.ra [REDACTED], dichiarava l'esistenza di contratti registrati per la cessione in comodato dei terreni ad uso agricolo.

Da indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Catanzaro, si è riscontrata l'esistenza di Contratto di Comodato in data 30 settembre 2010 e registrato in data **18 ottobre 2010**, con atto n. 2118 tra la sig.ra [REDACTED], in qualità di *COMODANTE* e la società [REDACTED], con sede in [REDACTED], nella persona del socio amministratore e legale rappresentante il sig. [REDACTED], in qualità di *COMODATARIO*.

Premesso che il *COMODANTE* dichiara di essere l'unico e legittimo proprietario degli immobili siti in Lamezia Terme, in contrada PERSICARA, identificati con le *particelle 26, 92 e 59 del Foglio 32*, del NCT del Comune di Lamezia Terme, per superficie complessiva di ettari 6,50, ha concesso al *COMODATARIO* in *COMODATO D'USO GRATUITO* i beni sopraindicati, per una durata di anni 1, rinnovabili tacitamente alla scadenza per ulteriori anni 1, salvo disdetta di una delle parti, per svolgere esclusivamente attività di tipo vivaistico.

Tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili sono stabilite a carico del *COMODATARIO*, così come quelle relative alla sua utilizzazione.

La data di registrazione del contratto di Comodato d'uso (**18 ottobre 2010**) risulta essere successivo alla data di pignoramento immobiliare, depositato in data **22 giugno 2010**.

##### BENI IMMOBILI n. 5, 6 Foglio 5 part. 131 sub 2 e 3 - COMUNE DI DAVOLI

Al momento dell'accesso, in data 15.01.2011, i beni pignorati risultavano liberi e non occupati. Da indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Catanzaro, non si è riscontrata l'esistenza di alcun contratto registrato.

**BENI IMMOBILI n. 7,8,9,10,11,12,13,14,15 Foglio 32 part. 25, 65, 66, 112, 116, 117/sub 2 e 3, 52, 167 - COMUNE DI LAMEZIA TERME**

Al momento dell'accesso, in data 12.01.2011, i beni pignorati risultavano liberi e non occupati. Da indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Catanzaro, non si è riscontrata l'esistenza di alcun contratto registrato.

#### ■ Quesito n. 8

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

#### ■ Risposta ai quesito n. 8

Il debitore, sig. ██████████, nato a ██████████, è coniugato con la sig.ra ██████████. Hanno contratto matrimonio a ██████████. Risulta la seguente annotazione nell'estratto di matrimonio: con atto in data 08.08.1988 a rogito del notaio Mario Bilangione del Distretto Notarile Riunito di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia, gli sposi, di cui all'atto controscritto, hanno stipulato convenzione matrimoniale (copia nel fascicolo-A degli allegati).

Il debitore, la sig.ra ██████████, nata a ██████████, è coniugata con il sig. ██████████. Hanno contratto matrimonio a ██████████. Il regime patrimoniale del debitore è separazione dei beni, ma, non risulta nessuna annotazione nell'estratto di matrimonio (copia nel fascicolo-A degli allegati).

#### ■ Quesito n. 9

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o 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 perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*;

### Risposta ai quesito n. 9

Tutti i beni sono autonomi e sgravati da ogni legame di formalità, vincolo o onere, anche di tipo condominiale. Dopo una accurata indagine alla Conservatoria dei Registri Immobiliari non ho riscontrato trascrizioni di regolamenti contrattuali condominiali.

Tutti i beni, ad eccezione di quelli situati nel Comune di Davoli, ricadono in zona di VINCOLO PAESISTICO LEGGE 29 giugno 1939, n. 1497.

### Quesito n. 10

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

### Risposta ai quesito n. 10

Per l'accertamento di formalità, vincoli ed oneri si è fatto ricorso ad un'indagine presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro (già Conservatoria dei Registri Immobiliari), dove si sono eseguite ispezioni da base informativa rispettivamente in data 01.09.2010 e seguenti.

Le ispezioni sono state eseguite sia nei confronti del debitore esecutato che nei confronti degli immobili oggetto di esecuzione, per i quali risultano le seguenti Trascrizioni e Iscrizioni:

#### **BENI IMMOBILI n. 1,2,3,4 Foglio 32 part. 15, 26, 92, 59 - COMUNE DI LAMEZIA TERME**

#### **1. TRASCRIZIONE CONTRO**

-Presentazione del 19/01/1991

-Registro Particolare 2254

- Registro Generale 2240

-Pubblico Ufficiale NOTAIO FIORE MELACRINIS NAPOLEONE – LAMEZIA TERME

Repertorio 94772 del 11/01/1991

- Specie dell'Atto : ATTO TRA VIVI – VINCOLO DI INDIVISIBILITA'

- Immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ)

- Durata: 30 ANNI

Unità negoziali: 1

Soggetti a favore: 1

Soggetti contro: 1

#### **Unità Negoziale n. 1:**

1) IMMOBILE N 1 Comune di Lamezia Terme (CZ) - catasto T Fogl. N.32 part. 15/A

2) IMMOBILE N 2 Comune di Lamezia Terme (CZ) - catasto T Fogl. N.32 part. 16 /D

3) IMMOBILE N 3 Comune di Lamezia Terme (CZ) - catasto T Fogl. N.32 part. 26 /B

4) IMMOBILE N 4 Comune di Lamezia Terme (CZ) - catasto T Fogl. N.37 part. 3 /B

- A favore: REGIONE CALABRIA

Quota: 1/1 relativamente all'unità neg. 1

Diritto : (1) Proprietà

- Contro:

1) [REDACTED]

quota: 1000/1000 relativamente all'unità neg. 1.

Diritto : (1) Proprietà

## 2. ISCRIZIONE CONTRO

Registro generale n. 87

Registro particolare n. 2421

Presentazione n. 254 del 11/01/1991

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Notaio FIORE MELACRINIS NAPOLEONE con sede in LAMEZIA TERME

Num. Repertorio 94772/2 del 11/01/1991

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale £ 230.000.000 Tasso interesse annuo 15.30% Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese £ 345.000.000 Totale £ 575.000.000

Presenza di condizione risolutiva - Durata 20 anni

Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

**Unità Negoziale n. 1:**

1) IMMOBILE N 1 Comune di Lamezia Terme (CZ) - catasto T Fogl. N.32 part. 15/A

2) IMMOBILE N 2 Comune di Lamezia Terme (CZ) - catasto T Fogl. N.32 part. 16 /D

3) IMMOBILE N 3 Comune di Lamezia Terme (CZ) - catasto T Fogl. N.32 part. 26 /B

4) IMMOBILE N 4 Comune di Lamezia Terme (CZ) - catasto T Fogl. N.37 part. 3 /B

### Soggetti a favore

Soggetto n. 1

Denominazione o ragione sociale SEZIONE AUTONOMA DI CREDITO FONDIARIO - BNL

Codice fiscale 00606660587

- Relativamente all'unità negoziale TUTTE Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

### Soggetti Contro

1) [REDACTED]

quota: 1000/1000 relativamente all'unità neg. 1.

Diritto : (1) Proprietà

## DOVUMENTI SUCCESSIVI CORRELATI

### Nota di iscrizione

Registro generale n. 20743 Registro particolare n. 4494 Presentazione n. 1 del 22/12/2010

Dati relativi al titolo Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 07/01/1991 Numero di repertorio 94772/2 Notaio FIORE MELACRINIS NAPOLEONE Codice fiscale FRM NLN 27R19 F888 P Sede LAMEZIA TERME (CZ)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA IN RINNOVAZIONE

Derivante da 0668 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 118.785,09 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 296.962,72

Formalità di riferimento: - Numero di registro particolare 87 del 19/01/1991

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Richiedente STUDIO DE.GI.

Indirizzo CATANZARO

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

AUTONOMA DI CREDITO FONDIARIO DELLA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO - CODICE FISCALE

00606660587", ORA "BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. - CODICE FISCALE 09339391006", QUALE CONFERITARIA DI TUTTE LE ATTIVITA' E PASSIVITA' IN FORZA DI ATTO DI CONFERIMENTO D'AZIENDA A CURA DEL NOTAIO MARIO LIGUORI DI

ROMA DEL 20/09/2007 - REPERTORIO 150845/32823 E SUCCESSIVO ATTO DI FUSIONE DEL 25/09/2007 - REPERTORIO 150885/32831 CON CUI ASSUME IL NUOVO CODICE FISCALE. SI RINNOVA L'IPOTECA ORIGINARIA, NEL PIENO RISPETTO DI TUTTI GLI EVENTUALI, ANNOTAMENTI TRASCRITTI A MARGINE DELLA STESSA. GLI IMPORTI ORIGINARI ERANO PARI A LIRE 230.000.000 (CAPITALE) E LIRE 575.000.000 (TOTALE).

### 3. TRASCRIZIONE CONTRO

Registro generale n. 11171 Registro particolare n. 7462 Presentazione n. 125 del 07/07/2010

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 22/06/2010 Numero di repertorio 441/2010

Pubblico Uff. TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Codice fiscale 82006880791

Sede LAMEZIA TERME

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Unità negoziali 3 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

#### Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto TERRENI Foglio 32 Particella 15

Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 2 Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto TERRENI Foglio 32 Particella 26

Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 3 Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) Foglio 32 Particella 92 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 4 Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto TERRENI Foglio 37 Particella 59

Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 5 Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto TERRENI Foglio 32 Particella 35

Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 6 Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto TERRENI Foglio 32 Particella 37

Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 7 Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto TERRENI Foglio 32 Particella 50

Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 8 Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto TERRENI Foglio 32 Particella 51

Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 9 Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto TERRENI Foglio 32 Particella 53

Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 10 Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto TERRENI Foglio 32 Particella 54

Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 11 Comune M208 S - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio

32 Particella 128 Subalterno 1102 Natura A - APPARTAMENTO Consistenza -

Immobile n. 12 Comune M208 S - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio

32 Particella 128 Subalterno 1103 Natura A - APPARTAMENTO Consistenza -

#### Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1 Comune D257 - DAVOLI (CZ) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella

131 Subalterno 2 Natura A - APPARTAMENTO Consistenza - Indirizzo CONTRADA MELICUCCO N.

Immobile n. 2 Comune D257 - DAVOLI (CZ) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella

131 Subalterno 3 Natura A - APPARTAMENTO Consistenza -

#### Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1 Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto TERRENI Foglio 32 Particella 25

Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 2 Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto TERRENI Foglio 32 Particella 65

Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 3 Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto TERRENI Foglio 32 Particella 66

Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 4 Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto TERRENI Foglio 32 Particella 112

Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 5 Comune M208 S - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto FABBRICATI Natura A -

APPARTAMENTO Consistenza -

Immobile n. 6 Comune M208 S - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 117 Subalterno 2 Natura A - APPARTAMENTO Consistenza -  
Immobile n. 7 Comune M208 S - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 117 Subalterno 3 Natura A - APPARTAMENTO Consistenza -  
Immobile n. 8 Comune M208 S - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 52 Subalterno - Natura A - APPARTAMENTO Consistenza -  
Immobile n. 9 Comune M208 S - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 167 Subalterno - Natura A - APPARTAMENTO Consistenza -

### Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 Denominazione o ragione sociale CASTELLO FINANCE S.R.L. Sede ROMA (RM)  
Codice fiscale 04555440967

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/4

Contro

Soggetto n. 1 Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED] Nata il [REDACTED]  
Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4

Soggetto n. 2 Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED] Nato il 2 [REDACTED]  
Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4

### 4. ISCRIZIONE CONTRO

Registro generale n. 20743 Registro particolare n. 4494 Presentazione n. 1 del 22/12/2010

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Notaio FIORE MELACRINIS NAPOLEONE con sede in LAMEZIA TERME

Num. Repertorio 94772/2 del 11/01/1991

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA IN RINNOVAZIONE

Derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 118.785,09 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 296.962,72

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

**Unità Negoziale n. 1:**

- 1) IMMOBILE N 1 Comune di Lamezia Terme (CZ) - catasto T Fogl. N.32 part. 15/A
- 2) IMMOBILE N 2 Comune di Lamezia Terme (CZ) - catasto T Fogl. N.32 part. 16 /D
- 3) IMMOBILE N 3 Comune di Lamezia Terme (CZ) - catasto T Fogl. N.32 part. 26 /B
- 4) IMMOBILE N 4 Comune di Lamezia Terme (CZ) - catasto T Fogl. N.37 part. 3 /B

### Soggetti a favore

Soggetto n. 1

Denominazione o ragione sociale BNL - ROMA

Codice fiscale 009339391006

- Relativamente all'unità negoziale TUTTE Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

### Soggetti Contro

1) [REDACTED] nata a [REDACTED]

quota: 1000/1000 relativamente all'unità neg. 1.

Diritto : (1) Proprietà

l'ipoteca n. 87 r.p. e 2421 r.g. del 19/01/1991 era iscritta a favore della "sezione autonoma di credito fondiario della banca nazionale del lavoro - codice fiscale 00606660587", ora "banca nazionale del lavoro s.p.a. - codice fiscale 09339391006", quale conferitaria di tutte le attivita' e passivita' in forza di atto di conferimento d'azienda a cura del notaio mario liguori di roma del 20/09/2007 - repertorio 150845/32823 e successivo atto di fusione del 25/09/2007 - repertorio 150885/32831 con cui assume il nuovo codice fiscale. si rinnova l'ipoteca originaria, nel pieno rispetto di tutti gli eventuali, annotamenti trascritti a margine della stessa. gli importi originari erano pari a lire 230.000.000 (capitale) e lire 575.000.000 (totale).

**BENI IMMOBILI n. 5, 6 Foglio 5 part. 131 sub 2 e 3 - COMUNE DI DAVOLI**

**1. TRASCRIZIONE CONTRO**

Registro generale n. 11171 Registro particolare n. 7462 Presentazione n. 125 del 07/07/2010

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 22/06/2010 Numero di repertorio 441/2010

Pubblico Uff. TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Codice fiscale 82006880791

Sede LAMEZIA TERME

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Unità negoziali 3 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

**Unità negoziale n. 1**

Immobile n. 1 Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto TERRENI Foglio 32 Particella 15

Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 2 Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto TERRENI Foglio 32 Particella 26

Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 3 Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) Foglio 32 Particella 92 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 4 Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto TERRENI Foglio 37 Particella 59

Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 5 Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto TERRENI Foglio 32 Particella 35

Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 6 Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto TERRENI Foglio 32 Particella 37

Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 7 Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto TERRENI Foglio 32 Particella 50

Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 8 Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto TERRENI Foglio 32 Particella 51

Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 9 Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto TERRENI Foglio 32 Particella 53

Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 10 Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto TERRENI Foglio 32 Particella 54

Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 11 Comune M208 S - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 128 Subalterno 1102 Natura A - APPARTAMENTO Consistenza -

Immobile n. 12 Comune M208 S - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 128 Subalterno 1103 Natura A - APPARTAMENTO Consistenza -

**Unità negoziale n. 2**

Immobile n. 1 Comune D257 - DAVOLI (CZ) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 131 Subalterno 2 Natura A - APPARTAMENTO Consistenza - Indirizzo CONTRADA MELICUCCO N.

Immobile n. 2 Comune D257 - DAVOLI (CZ) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 131 Subalterno 3 Natura A - APPARTAMENTO Consistenza -

**Unità negoziale n. 3**

Immobile n. 1 Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto TERRENI Foglio 32 Particella 25 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 2 Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto TERRENI Foglio 32 Particella 65 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 3 Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto TERRENI Foglio 32 Particella 66 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza -

Immobile n. 4 Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto TERRENI Foglio 32 Particella 112 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza -  
Immobile n. 5 Comune M208 S - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto FABBRICATI Natura A - APPARTAMENTO Consistenza -  
Immobile n. 6 Comune M208 S - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 117 Subalterno 2 Natura A - APPARTAMENTO Consistenza -  
Immobile n. 7 Comune M208 S - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 117 Subalterno 3 Natura A - APPARTAMENTO Consistenza -  
Immobile n. 8 Comune M208 S - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 52 Subalterno - Natura A - APPARTAMENTO Consistenza -  
Immobile n. 9 Comune M208 S - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 167 Subalterno - Natura A - APPARTAMENTO Consistenza -

### Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 Denominazione o ragione sociale CASTELLO FINANCE S.R.L. Sede ROMA (RM)  
Codice fiscale 04555440967

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/4

Contro

Soggetto n. 1 Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]  
Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4

Soggetto n. 2 Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]  
Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4

**BENI IMMOBILI n. 7,8,9,10,11,12,13,14,15 Foglio 32 part. 25, 65, 66, 112, 116, 117/sub 2 e 3, 52, 167 - COMUNE DI LAMEZIA TERME**

### 1. ISCRIZIONE CONTRO

Registro generale n. 16947 Registro particolare n. 2962 Presentazione n. 23 del 15/09/2003  
Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 21/01/1998 Numero di repertorio 2142  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Codice fiscale 80003600790 Sede CATANZARO (CZ)  
Dati relativi all'ipoteca o al privilegio Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE  
Derivante da 281 DECRETO INGIUNTIVO  
Capitale € 146.215,00 Tasso interesse annuo 10% Tasso interesse semestrale -  
Interessi € 43.865,00 Spese € 9.920,00 Totale € 200.000,00

Dati riepilogativi

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA Catasto TERRENI  
Foglio 32 Particella 14/B Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 10 are 30 centiare  
Indirizzo LOCALITA' PERSICARA N. civico -  
Immobile n. 2 Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA Catasto TERRENI  
Foglio 32 Particella 15/B Subalterno - Indirizzo LOCALITA' PERSICARA N. civico -

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 52 Subalterno - Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI Indirizzo LOCALITA' CANNICELLA N. civico - Piano T-1

Immobile n. 2

Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 167 Subalterno - Natura D7 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE INDUSTRIALI

Indirizzo LOCALITA' CANNICELLA N. civico -

Immobile n. 3

Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA Catasto TERRENI Foglio 32 Particella 33 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 18 are 80 centiare

Indirizzo LOCALITA' CANNICELLA N. civico -

Immobile n. 4

Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA Catasto TERRENI

Foglio 32 Particella 36 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 40 are

Immobile n. 5

Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA Catasto TERRENI

Foglio 32 Particella 25 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 21 are 40 centiare

Immobile n. 6

Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA Foglio 32 Particella 50 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 40 centiare

Immobile n. 7

Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA Catasto TERRENI

Foglio 32 Particella 51 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 7 are

Immobile n. 8

Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) SANT'EUFEMIA LAMEZIA Catasto TERRENI

Foglio 32 Particella 52 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 1 ettari 32 are

## Soggetti

A favore

Soggetto n. 1

Denominazione o ragione sociale BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00651990582 Domicilio ipotecario eletto FILIALE DI CATANZARO

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

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

Contro

Soggetto n. 1

Denominazione o ragione sociale

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Soggetto n. 2

Cognome Nome Nato il Sesso Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

## 2. TRASCRIZIONE CONTRO

Registro generale n. 11171 Registro particolare n. 7462 Presentazione n. 125 del 07/07/2010

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 22/06/2010 Numero di repertorio 441/2010

Pubblico Uff. TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Codice fiscale 82006880791

Sede LAMEZIA TERME

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Unità negoziali 3 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

## Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto TERRENI Foglio 32 Particella 15 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza -  
Immobile n. 2 Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto TERRENI Foglio 32 Particella 26 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza -  
Immobile n. 3 Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) Foglio 32 Particella 92 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza -  
Immobile n. 4 Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto TERRENI Foglio 37 Particella 59 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza -  
Immobile n. 5 Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto TERRENI Foglio 32 Particella 35 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza -  
Immobile n. 6 Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto TERRENI Foglio 32 Particella 37 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza -  
Immobile n. 7 Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto TERRENI Foglio 32 Particella 50 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza -  
Immobile n. 8 Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto TERRENI Foglio 32 Particella 51 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza -  
Immobile n. 9 Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto TERRENI Foglio 32 Particella 53 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza -  
Immobile n. 10 Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto TERRENI Foglio 32 Particella 54 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza -  
Immobile n. 11 Comune M208 S - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 128 Subalterno 1102 Natura A - APPARTAMENTO Consistenza -  
Immobile n. 12 Comune M208 S - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 128 Subalterno 1103 Natura A - APPARTAMENTO Consistenza -

#### **Unità negoziale n. 2**

Immobile n. 1 Comune D257 - DAVOLI (CZ) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 131 Subalterno 2 Natura A - APPARTAMENTO Consistenza - Indirizzo CONTRADA MELICUCCO N.  
Immobile n. 2 Comune D257 - DAVOLI (CZ) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 5 Particella 131 Subalterno 3 Natura A - APPARTAMENTO Consistenza -

#### **Unità negoziale n. 3**

Immobile n. 1 Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto TERRENI Foglio 32 Particella 25 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza -  
Immobile n. 2 Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto TERRENI Foglio 32 Particella 65 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza -  
Immobile n. 3 Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto TERRENI Foglio 32 Particella 66 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza -  
Immobile n. 4 Comune M208 C - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto TERRENI Foglio 32 Particella 112 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza -  
Immobile n. 5 Comune M208 S - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto FABBRICATI Natura A - APPARTAMENTO Consistenza -  
Immobile n. 6 Comune M208 S - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 117 Subalterno 2 Natura A - APPARTAMENTO Consistenza -  
Immobile n. 7 Comune M208 S - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 117 Subalterno 3 Natura A - APPARTAMENTO Consistenza -  
Immobile n. 8 Comune M208 S - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 52 Subalterno - Natura A - APPARTAMENTO Consistenza -  
Immobile n. 9 Comune M208 S - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 167 Subalterno - Natura A - APPARTAMENTO Consistenza -

#### **Soggetti**

A favore

Soggetto n. 1 Denominazione o ragione sociale CASTELLO FINANCE S.R.L. Sede ROMA (RM)  
Codice fiscale 04555440967

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/4

Contro

Soggetto n. 1 Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED] Nata il [REDACTED]  
Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4

Soggetto n. 2 Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED] Nato il [REDACTED]  
Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4

### 3. ISCRIZIONE

Registro generale n. 3957 Registro particolare n. 640 Presentazione n. 33 del 15/03/2010

Dati relativi al titolo Descrizione ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO

Data 05/03/2010 Numero di repertorio 1728/30 Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Codice fiscale 12158250154 Sede COSENZA (CS)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA LEGALE

Derivante da 0300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Capitale € 148.531,18 Tasso interesse annuo 6,84% Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 297.062,36

Dati riepilogativi

Unità negoziali 3 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune M208 - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 117 Subalterno 2 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 4,5 vani

Immobile n. 2

Comune M208 - LAMEZIA TERME (CZ) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 32 Particella 117 Subalterno 3 Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 4,5 vani

Unità negoziale n. 2

Immobile NON PERTINENTE

Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 Denominazione o ragione sociale EQUITALIA ETR S.P.A. Sede COSENZA (CS)

Codice fiscale 12158250154 Domicilio ipotecario eletto EQUITALIA ETR S.p.A. VIA A.LOMBARDI - AREA METROQU

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 5000/10000
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 NON PERTINENTE
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 NON PERTINENTE

Contro

Soggetto n. 1 Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED] Nato il [REDACTED]  
Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 5000/10000

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 NON PERTINENTE
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 NON PERTINENTE

### ■ Quesito n. 11

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

## Risposta ai quesito n. 11

Avendo acquisito presso gli uffici del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro la documentazione aggiornata, previo accurato controllo incrociato della stessa, si attesta la corrispondenza dei dati ivi contenuti.

## Quesito n. 12

Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/01, n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del detto T.U. e di cui all'art. 40 della legge 28/02/1985 n.47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata legge n. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel 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 legge 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;

## Risposta ai quesito n. 12

### **BENI IMMOBILI n. 1,2,3,4 Foglio 32 part. 15, 26, 92, 59 - COMUNE DI LAMEZIA TERME**

I beni pignorato consistono in porzioni di terreno (part. 15, 26, 92, e 59 del foglio 32 del Comune di Lamezia Terme), appartenenti due lotti di terreni destinati ad attività agricole, divisi da strada interpodereale, con accesso dalla stessa strada podereale diramata dalla s.s. 18 Tirreno Inferiore del Comune di Lamezia Terme.

In base al PRG del Nucleo di Industrializzazione, la destinazione e le prescrizioni sono riferite alla ZONA FILTRO, in cui l'uso del suolo è di tipo agricolo.

Dalle Norme Tecniche di Attuazione (D.P.G.R. del 31/03/1998), Comune Lamezia Terme PRG, modificato ed integrato con delibera di adozione del C.C. n. 23 del 28/11/2005 e approvato con Decreto della Regione Calabria n.19329 del 29/11/2007, l'area ricade nella zona territoriale omogenea **Zone E3** (E3 - zona agricola di pregio), dove sono ammesse le seguenti trasformazioni:

- a) Interventi sivo-colturali;
- b) Nuove edificazioni di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura;
- c) Nuove edificazioni di annessi rustici;
- d) Trasformazione degli edifici esistenti.

Le norme tecniche specifiche di attuazione sono: capo 2 e 3 artt. 2.3.0 (trasformazioni ammissibili), 2.3.1. (edifici ad uso abitativo), 2.3.3.(ristrutturazioni edilizie), 2.3.5. (utilizzazioni compatibili).

### **Articolo 2.3.1 Nuova edificazione di edifici ad uso abitativo**

*1. La nuova edificazione di edifici ad uso abitativo è ammissibile alle seguenti condizioni:*

*A) che l'edificazione avvenga in funzione delle esigenze di conduzione di un fondo rustico e delle esigenze abitative di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari;*

B) che le esigenze di conduzione del fondo, e le esigenze abitative degli addetti, siano dimostrate, con riferimento all'esistente o prevista capacità produttiva del fondo medesimo, da un piano di sviluppo aziendale o interaziendale, ovvero da un piano equivalente previsto dalle leggi;  
C) che siano rispettati i parametri della seguente tabella:

coltura	Superficie	Capacità edificatoria abitativa	H max	Distanze dai confini	Distanze dai fabbricati
Ortoflorovivaistico	Sup. < 1,2 ha	0 mc	8 m	5 metri o H/2	10 metri o H/D=1
	1,2 < sup. < 2,0 ha	400 mc compreso volumi esistenti			
	Sup. > 2,0 ha	+ 250 mc per ogni 1,0 ha			
Vigneto; agrumeto; frutteto; castagneto intensivo; oliveto, seminativo irriguo	Sup. < 2,0 ha	0 mc	8 m	5 metri o H/2	10 metri o H/D=1
	2,0 < sup. < 4,0 ha	400 mc compreso volumi esistenti			
	Sup. > 4,0 ha	+ 250 mc per ogni 2,0 ha			
Seminativo, seminativo arborato, prato, prato irriguo	Sup. < 4,0 ha	0 mc	8 m	5 metri o H/2	10 metri o H/D=1
	4,0 < sup. < 15,0 ha	400 mc compreso volumi esistenti			
	Sup. > 15,0 ha	+ 250 mc per ogni 7,5 ha			
Bosco alto fusto, misto, ceduo, pascolo erborato, pascolo cespugliato, castagneto da frutto	Sup. < 8,0 ha	0 mc	8 m	5 metri o H/2	10 metri o H/D=1
	8,0 < sup. < 25,0 ha	400 mc compreso volumi esistenti			
	Sup. > 25,0 ha	+ 250 mc per ogni 12,5 ha			

D) il fabbricato deve essere realizzato interamente fuori terra con esclusione di piani interrati o seminterrati e con copertura a falde;

2. I permessi di costruire per gli edifici abitativi possono essere rilasciati, a chi ne abbia titolo in base alla legge, solamente in funzione delle esigenze abitative:

- di soggetti aventi i requisiti di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi, nonché dei loro nuclei familiari;
- di soggetti conduttori del fondo il cui volume di affari derivante da attività agricole risulti superiore alla metà del loro reddito complessivo, essendo il volume d'affari dei soggetti che non presentano la dichiarazione ai fini dell'imposta sul valore aggiunto presunto pari al limite massimo di cui all'articolo 34, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n.633, nonché dei loro nuclei familiari;
- di lavoratori dipendenti di aziende agricole a tempo indeterminato, ovvero a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiori a cento, nonché dei loro nuclei familiari.

3. soppresso...

4. Ai fini del rispetto dei rapporti tra edificabilità e superfici fondiariae, di cui alla lettera C) del comma 1, sono computati i volumi ad uso abitativo già esistenti nel fondo rustico interessato, ferme restando le possibilità di trasformazione degli edifici esistenti di cui ai commi 3 e seguenti dell'articolo 2.3.3.

5. Per i fondi rustici con terreni di diversa qualità colturale le superfici fondiariae di cui alla lettera C) del comma 1 si intendono raggiunte ove risulti maggiore od eguale a 1 la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le predette superfici fondiariae di cui alla lettera C) del comma 1.

esempio 1

superficie fondiaria complessiva di 2,00 ha, dei quali 0,5 ha coltivati a ortoflorovivaistico e 1,5 ha vigneto; i rispettivi quozienti sono:

- quoziente ortoflorovivaistico  $0,5 / 1,2$  (superficie minima ortoflorovivaistica) = 0,42;
- quoziente vigneto  $1,5/2,00$  (sup. min. vigneto) = 0,75
- sommatoria dei quozienti  $0,42 + 0,75 = 1,17$

superficie fondiaria minima raggiunta ( $1,17 > 1$ ); è ammissibile l'edificazione di 400 mc.

esempio 2

superficie fondiaria complessiva di 1,50 ha, dei quali 0,5 ha coltivati a ortoflorovivaistico e 1,0 ha vigneto;  
i rispettivi quozienti sono:

- quoziente ortoflorovivaistico  $0,5 / 1,2$  (superficie minima ortoflorovivaistica) = 0,42;
- quoziente vigneto  $1,0/2,00$  (sup. min. vigneto) = 0,5
- sommatoria dei quozienti  $0,42 + 0,5 = 0,92$

superficie fondiaria minima NON raggiunta ( $0,92 < 1$ ); NON è ammissibile l'edificazione.)

6. I terreni, ricadenti nelle zone agricole, con qualità di coltura non contemplata dalla lettera C) del comma 1, non concorrono al raggiungimento della superficie fondiaria minima, ma, possono essere interessati dall'edificazione I terreni a bosco d'alto fusto, bosco misto, bosco ceduo, castagneto da frutto, concorrono al raggiungimento della superficie fondiaria minima, ma non possono essere in nessun caso interessati dall'edificazione.

7. La classifica delle qualità di coltura è quella risultante dal certificato catastale, da presentare all'atto della richiesta e riferito alla data del 20.05. .

8. In caso di coltura diversa dalle risultanze catastali, la qualità colturale dovrà essere attestata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura con relativa rettifica catastale.

9. soppresso...

10. Ai sensi e per gli effetti di cui alla lettera C) del comma 1 possono essere considerati, nella misura non superiore ad un terzo della superficie fondiaria complessiva anche terreni appartenenti a diversi proprietari, con i vincoli di cui alla lettera b) del comma 13, anche non contigui, purchè ricadenti nelle zone agricole ed inscrivibili, seppure parzialmente, in un cerchio di 5 mila metri di raggio, appartenenti ad un unico complesso aziendale agricolo.

11. nelle **zone agricole**, nei casi di terreni non contigui, l'edificazione deve interessare, la particella catastale o l'insieme di particelle catastali contigue avente la maggiore estensione di superficie.

12. Nel fondo si deve privilegiare, l'edificazione tradizionale volta a costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente, aggregando gli edifici di nuova edificazione ai preesistenti.

13. Le nuove edificazioni di edifici ad uso abitativo sono subordinate:

a) alla sottoscrizione di apposite convenzioni od atti unilaterali d'obbligo, da trascriversi nei registri della proprietà immobiliare a cura ed a spese degli aventi titolo, con cui questi ultimi, nonché i proprietari dei terreni ove siano soggetti diversi dai primi, assumono, per quanto di rispettiva pertinenza, per sé e per i propri aventi causa, per un periodo non inferiore a 10 anni, e con previsione di prestabilite specifiche sanzioni per gli inadempimenti, gli impegni:

- di effettuare ogni intervento relativo alla conduzione del fondo volto a renderne effettiva la prevista capacità produttiva, secondo le indicazioni del piano di sviluppo aziendale o interaziendale, ovvero del piano equivalente previsto dalle leggi mantenendo in produzione superfici fondiarie che assicurino la dimensione aziendale minima come previste dalla tabella di cui al comma 1 lettera C;

- di non operare mutamenti dell'uso degli edifici, o delle loro parti, se non eventualmente quelli tra l'utilizzazione abitativa funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura e l'utilizzazione come annesso rustico, o viceversa, e comunque alle condizioni per ciò stabilite ed in base a nuovo relativo provvedimento abilitativo;

- di non consentire l'utilizzazione degli edifici, o delle loro parti, ad uso abitativo stabile, a soggetti non aventi i requisiti di cui ai commi 2;

- di non frazionare né alienare separatamente il fondo per la quota corrispondente alla superficie fondiaria minima di cui alla lettera C) del comma 1;

b) alla costituzione di un vincolo, da trascriversi nei registri della proprietà immobiliare a cura ed a spese degli aventi titolo al rilascio dei provvedimenti abilitativi ad effettuare le predette trasformazioni, di inedificabilità permanente a scopo abitativo fino a concorrenza della superficie fondiaria in relazione alla quale viene assentita l'edificabilità a norma della lettera C) del comma 1.

14. Il vincolo di cui alla lettera b) del comma 13 è ridotto od eliminato solamente a seguito di eventuale demolizione degli edifici, o delle loro parti, ad uso abitativo, ovvero a seguito di eventuale mutamento dell'uso degli edifici, o delle loro parti, ad uso abitativo, in altro uso ammissibile, alle condizioni per ciò stabilite ed in base, in entrambi i casi, a nuovo relativo provvedimento abilitativo.

### **Articolo 2.3.3. Trasformazioni dei manufatti edilizi esistenti**

1. Per gli edifici ad uso totalmente o parzialmente abitativo, esistenti nelle zone agricole, si intende esteso, sulle aree di proprietà delle ditte proprietarie dei predetti edifici, un vincolo di inedificabilità a scopo abitativo fino a concorrenza della superficie fondiaria minima di cui alla lettera C) del comma 1 dell'articolo 2.3.1.. Tale vincolo è ridotto od eliminato solamente a seguito di eventuale demolizione dell'edificio, o delle sue parti, ad uso abitativo, ovvero a seguito di eventuale mutamento dell'uso dell'edificio, o delle sue parti ad uso abitativo, in altro uso compatibile.

2. soppresso...

3. Per gli edifici esistenti, mantenendo le destinazioni d'uso in atto, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione.

4. *soppresso...*

5. *soppresso...*

6. *soppresso...*

7. sono consentiti cambi di destinazione d'uso da residenza ad annesso rustico e viceversa solo in conformità alle disposizioni di cui agli articoli 2.3.1. e 2.3.2.

8. Il piano aziendale nel caso di allevamento zootecnico deve essere dimensionato secondo quanto appresso:

1. **zootecnia di carattere familiare**, nella quale non si superano in ogni caso i 15 quintali di peso vivo allevato per ettaro di superficie agricola utilizzata dell'azienda, calcolando il peso vivo in riferimento alla Tabella seguente la presente voce, ed in particolare non si superano:

a) 0 quintali di peso vivo per ettaro per allevamenti di bovini e di equini, con un massimo di 16 capi;

b) 5 quintali di peso vivo per ettaro per allevamenti di suini, con un massimo di 50 capi;

c) 2 quintali di peso vivo per ettaro per allevamenti di ovini, con un massimo di 50 capi;

d) 1 quintale di peso vivo per ettaro per allevamenti cunicoli, con un massimo di 100 capi;

e) 1 quintale di peso vivo per ettaro per allevamenti avicoli, con un massimo di 200 capi;

2. **zootecnia di carattere aziendale od interaziendale**, nella quale non si superano in ogni caso i 35 quintali di peso vivo allevato per ettaro di superficie agricola utilizzata dell'azienda, calcolando il peso vivo in riferimento alla Tabella seguente la presente voce, ed in particolare non si superano:

a) 5 quintali di peso vivo per ettaro per allevamenti di bovini e di equini, con un massimo di 60 capi;

b) 8 quintali di peso vivo per ettaro per allevamenti di suini, con un massimo di 150 capi;

c) 6 quintali di peso vivo per ettaro per allevamenti di ovini, con un massimo di 250 capi;

d) 4 quintali di peso vivo per ettaro per allevamenti cunicoli, con un massimo di 2000 capi;

e) 3 quintali di peso vivo per ettaro per allevamenti avicoli; con un massimo di 2500 capi;

3. **zootecnia di carattere industriale**, nella quale si eccedono i limiti definiti al precedente punto;

#### TABELLA - PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL PESO VIVO DI BESTIAME

BESTIAME		PESO MEDIO IN KG.	MQ/CAPO
SUINI	capo adulto	80	1,2
	scrofa	180	3
	verro	200	3
	magrone	30	0,6
	lattonzolo	14	0,3
BOVINI	capo adulto	500	12
	vitellone o manza	300	10
	vitello o manzetta	100	5
EQUINI	fattrice o stallone	700	10
	puledro da ingrasso	200	10
OVINI	pecora o capra	50	1,2
	agnellone	18	1
CUNICOLI	coniglio riproduttore	3,5	0,3
	coniglio da ingrasso	1,8	0,3
AVICOLI	gallina ovaioia	2	0,3
	pollo da ingrasso	1	0,3

N. B. Per gli animali non compresi si può impostare il calcolo seguendo criteri di analogia o parametri oggettivi desunti dalla manualistica esistente in materia.

#### Articolo 2.3.5. Utilizzazioni compatibili nelle zone agricole

1. Nelle zone agricole sono ammessi, oltre le trasformazioni fisiche ammissibili di cui all'art. 2.3.0, le seguenti utilizzazioni:

a) turistico-ricettivo limitata a impianti scoperti sportivi senza creazione di volumetria, ove non si tratti degli impianti di cui all'art. 2.3.4;

2. *Degli edifici e degli altri manufatti esistenti nelle zone agricole, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:*

- a) *turistico-ricettivo limitata a impianti coperti sportivi;*
- e) *agricola.*

Le particelle di cui sopra ricadono in zona sottoposta a vincolo di cui al D.lgs n. 490/99 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali a norma dell'articolo 1 della legge 8 ottobre 1997, n.352 ) e alla legge regionale 23/90, comma 1°, art. 6, lett.S.

Ai fini delle attività edilizie ammesse dai vigenti strumenti urbanistici comunali operano le limitazioni prescritte dalla legge regionale n.19 del 16.04.2002.

#### **BENI IMMOBILI n. 5, 6 Foglio 5 part. 131 sub 2 e 3 - COMUNE DI DAVOLI**

I beni in oggetto costituiscono due appartamenti ubicati in un immobile destinato a civile abitazione sito nel Comune di Davoli, sito in loc. Melicucchio, ora XXV Aprile, identificato al NCEU al foglio 5, particelle 131 sub 2 e 3.

#### **Regolarità Edilizia:**

Dai dati acquisiti agli uffici tecnici del comune di Lamezia Terme è emerso che:

1. il fabbricato in oggetto è stato costruito a seguito di concessione edilizia n.74, prot. 5896, rilasciata dal Comune di Davoli il 27 settembre 1994, per la ristrutturazione del proprio fabbricato sito in loc Melicucchio, su richiesta della sig.ra [REDACTED], su progetto presentato dall'Arch. Domenico Ventrice, sentito il parere della Commissione Edilizia espresso in data 09.12.1988, con verbale n. 301.
2. Nella stessa data il geom. [REDACTED], in qualità di tecnico l'Ufficio Tecnico del Comune di Davoli, in relazione alla richiesta di concessione edilizia da parte della Ditta [REDACTED], dichiarava che il progetto suddetto è conforme alle norme del vigente strumento urbanistico.

Dopo un'accurata indagine all'Ufficio dell'Area Gestione del Territorio del Comune di Davoli non è emersa alcuna successiva certificazione di abitabilità e/o agibilità.

Gli immobili ricadono in zona di **verde privato**, del PRG in vigore dal 15/10/94 adottato con delibera del commissario ad acta n° 39 del 11/01/89 approvato ai sensi dell'art. 1 comma 2 e art. 6 della legge regionale n° 16 del 11/07/94 vistato dal comitato regionale di controllo sezione decentrata di catanzaro il 21/09/94 pubblicato sul foglio degli annunci legali della provincia in data 04/10/94 e sul BURC del 15/10/94.

Dal progetto presentato e facente capo alla concessione edilizia n. 74 del 1994 si evince che l'immobile situato al piano secondo, identificato catastalmente al Foglio 5 particella 131 sub 3

risulta essere un locale sottotetto, non abitabile.

In fase di sopralluogo e di rilievo metrico e fotografico dei beni pignorati è stata rilevata una difformità sulla disposizione interna dei vani rispetto a quanto riportato al progetto di concessione edilizia, ma conforme alle planimetrie del N.C.E.U. Tali differenze di configurazione interna dei vani sono tali però da non variare la natura venale dell'immobile, e soggette a sola sanzione pecuniaria.

Le difformità delle unità immobiliare come sopra descritte rispetto al progetto approvato, possono essere sanate applicando quanto previsto dalla legge 47/85, art. 40 comma 6 e dall'art. 8-bis comma 4 del D.L. 146/85 convertito nella legge 298/85, e dalle più recenti leggi 724/94 e Legge n°326 del 24/11/2003, le stesse rientrano nella Tipologia 6, fra le "*... opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume*" per le quali è prevista un'oblazione pari a € 516,00 per ogni singolo immobile.

**BENI IMMOBILI n. 7,8,9,10,11,12,13,14,15 Foglio 32 part. 25, 65, 66, 112, 116, 117/sub 2 e 3, 52, 167 - COMUNE DI LAMEZIA TERME**

I beni pignorato consistono in porzioni di terreno (part. 25, 65, 66, 112 e 167 del foglio 32 del Comune di Lamezia Terme), e di fabbricati (part. 52, 116 e 117/sub 2e3 del foglio 32 del Comune di Lamezia Terme) localizzati in contrada Persicara, con accesso dalla stessa strada poderale diramata dalla s.s. 18 Tirreno Inferiore del Comune di Lamezia Terme.

In base al PRG del Nucleo di Industrializzazione, la destinazione e le prescrizioni dei terreni sono riferite alla ZONA FILTRO, in cui l'uso del suolo è di tipo agricolo.

Dalle Norme Tecniche di Attuazione (D.P.G.R. del 31/03/1998), Comune Lamezia Terme PRG, modificato ed integrato con delibera di adozione del C.C. n. 23 del 28/11/2005 e approvato con Decreto della Regione Calabria n.19329 del 29/11/2007, i terreni ricadono nella zona territoriale omogenea **Zone E3** (E3 - zona agricola di pregio), dove sono ammesse le seguenti trasformazioni:

- a) Interventi sivo-colturali;
- b) Nuove edificazioni di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura;
- c) Nuove edificazioni di annessi rustici;
- d) Trasformazione degli edifici esistenti.

Le norme tecniche specifiche di attuazione sono: capo 2 e 3 artt. 2.3.0 (trasformazioni ammissibili), 2.3.1. (edifici ad uso abitativo), 2.3.3.(ristrutturazioni edilizie), 2.3.5. (utilizzazioni compatibili).

Le particelle di cui sopra ricadono in zona sottoposta a vincolo di cui al D.lgs n. 490/99 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali a norma dell'articolo 1 della legge 8 ottobre 1997, n.352 ) e alla legge regionale 23/90, comma 1°, art. 6, lett.S.

Ai fini delle attività edilizie ammesse dai vigenti strumenti urbanistici comunali operano le limitazioni prescritte dalla legge regionale n.19 del 16.04.2002.

In merito ai fabbricati si riporta la situazione in merito alla regolarità edilizia.

**Regolarità Edilizia:**

Dai dati acquisiti agli uffici tecnici del comune di Lamezia Terme è emerso che:

- a) il complesso immobiliare oggetto della presente perizia è stato costruito sulla scorta della concessione edilizia N. 719 del 18/10/1979 rilasciata dal Sindaco del Comune di Lamezia Terme che viene indicata in atti come “variante alla licenza edilizia N. 176 del 21/04/1976”, su progetto degli ing. E. Notaro e G. Saracco, visti i pareri favorevoli della Commissione Edilizia, l’autorizzazione del Genio Civile, e del nulla-osta della Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie della Calabria. (immobile definiti alla **particella 116 del foglio 32 del Comune di Lamezia Terme**).
- b) Successivamente alcuni accessori non previsti con i precedenti interventi edilizi sono stati integrati con il progetto, a firma del p.e. M. Saladino e dell’ing. E. Notaro, riguardante i lavori di “ampliamento dello stabilimento per la lavorazione, surgelazione, conservazione e commercializzazione di carni in località Persicara” autorizzato con concessione edilizia N. 1467 del 29 agosto 1985, visti i pareri favorevoli della Commissione Edilizia, l’autorizzazione del Genio Civile, e del nulla-osta della Soprintendenza Paesaggistica ed Ambientale della Regione Calabria. (immobile definiti alla **particella 52 del foglio 32 del Comune di Lamezia Terme**).
- c) In seguito, per effetto della domanda presentata dalla Ditta F.lli ██████████ in data 01.06.1988 con la quale si chiedeva Concessione Edilizia in Sanatoria per costruire *un complesso industriale per la macellazione di bestiame in loc. Persicara*, secondo il progetto firmato dal dott. Agr. L. Benincasa e dal p.e. M. saladino, visto il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale, l’autorizzazione del Genio Civile, ed il nulla-osta emesso ai fini Paesaggistici ed ambientali emesso dal Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali, vista la precedente ordinanza di demolizione immediata dei due fabbricati costruiti illegittimamente, in data 28 gennaio 1991 il Sindaco del Comune di Lamezia Terme concedeva concessione edilizia in sanatoria n. 2233/1991, per la realizzazione di edifici destinati a stalla, macello e centrale termica. (immobile definiti

alla **particella 167 del foglio 32 del Comune di Lamezia Terme**).

- d) In data 01 marzo 1994, per i fabbricati destinati a stalla, macello e centrale termica, autorizzati con concessione edilizia n. 2233 del 28 gennaio 1991, vista la relazione tecnica dell'Ufficiale Sanitario, e del Certificato di Collaudo depositato al Genio Civile, veniva rilasciata dal Sindaco del Comune di Lamezia Terme Certificato di Agibilità.

Non esiste traccia di progetto presentato, o atti autorizzativi relativamente agli immobili definiti dalle particelle 117 sub 2 e 3 del Foglio 32 del Comune di Lamezia Terme. Dopo lungo confronto con i tecnici del Comune, si ritiene che sia un immobile antecedente al 1967 (*la Legge n. 47/85 - primo condono edilizio - indicava il 1 Settembre 1967 come data anteriormente alla quale non era necessario provvedere ad alcuna sanatoria*).

Nella particella 52 del foglio 32, relativamente all'opificio per la conservazione e lavorazione delle carni, sono state riscontrate delle difformità rispetto a quanto autorizzato con concessione edilizia N. 1467 del 29 agosto 1985.

Per quanto attiene alle opere difformi relative a fabbricati facenti parte delle procedure esecutive, bisogna fare riferimento all'art. 40, comma 6 della legge n. 47/1985 concernente la eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, nonché le ipotesi previste dal comma 59 dell'art. 2 della legge 23.12.1996 n. 662.

Il comma 6 dell'art. 40, legge n. 47/1985 e le altre norme sopra richiamate, reputano possibile domanda di sanatoria, purché la presentazione della stessa avvenga entro 120 giorni dalla notifica di trasferimento dell'immobile e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto legge n. 269 del 01.10.2003.

L'eccezione prevista da tale norma è giustificata dall'esigenza di consentire agli acquirenti, sulla base di una procedura esecutiva, di regolarizzare l'acquisto di immobili dei quali, al momento dell'insorgenza del credito, non era conosciuta la natura abusiva.

Gli interventi realizzati sono disciplinati dall'art. 31 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, - **Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali** (*Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 7; d.l. 23 aprile 1985, n. 146, art. 2, convertito in legge 21 giugno 1985, n. 298; d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, art.107 e 109*), ossia interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire, quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

Per il calcolo di Oblazione e Oneri di Concessione si fa riferimento alla tab. C e tab. D allegate alla Legge n. 326 del 2003, per immobili a destinazione non residenziale.

**Definizione degli illeciti edilizi  
misura dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori.**

**Tabella C**

**Misura dell'oblazione**

Tipologia dell'abuso		€/mq	€/mq
		Immobili non residenziali	Immobili residenziali
<b>1</b>	<u>Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici</u>	<u>150,00</u>	100,00
<b>2</b>	Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del presente provvedimento	100,00	80,00
<b>3</b>	Opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera d), d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio	80,00	60,00
Tipologia dell'abuso		Misura dell'oblazione Forfait	
<b>4</b>	Opere di restauro e risanamento conservativo come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera c), d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444	3.500,00	
<b>5</b>	Opere di restauro e risanamento conservativo come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera c), d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio	1.700,00	
<b>6</b>	Opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera b), d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dalla normativa regionale, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume	516,00	

**TABELLA D**

**Misura dell'anticipazione degli oneri di concessione**

1. Numero abitanti		2. Nuove costruzioni e ampliamenti (€/mq)	3. Ristrutturazioni e modifiche della destinazione d'uso (€/mq)
1°	Fino a 10.000	38,00	18,00
<b>2°</b>	<u>Da 10.001 a 100.000</u>	<u>55,00</u>	27,00
3°	Da 100.001 a 300.000	71,00	36,00
4°	Oltre 300.001	89,00	45,00

La domanda di definizione degli illeciti edilizi deve essere accompagnata dalla seguente documentazione:

a) *dichiarazione del richiedente resa ai sensi dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, corredata dalla documentazione fotografica, nella quale risulti la descrizione delle opere per le quali si chiede il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e lo stato dei lavori relativo;*

b) *quando l'opera abusiva supera i 450 metri cubi una perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere e una certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica delle opere eseguite. Qualora l'opera per la quale viene presentata istanza di sanatoria sia stata in precedenza collaudata, tale certificazione non è necessaria se non è oggetto di richiesta motivata da parte del sindaco.*

La domanda di definizione degli illeciti edilizi deve essere integrata dalla:

a) *denuncia in catasto dell'immobile oggetto di illecito edilizio e della documentazione relativa all'attribuzione della rendita catastale e del relativo frazionamento;*

b) *denuncia ai fini dell'imposta comunale degli immobili di cui al D.Lgs 30 dicembre 1992, n. 504;*

c) *ove dovuto, delle denunce ai fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e per l'occupazione del suolo pubblico.*

#### **Oblazione (tabella C) :**

Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici\_ mq. 20

Immobili non residenziali €/mq 150,00

Oblazione= 20 mq X 150 €/mq = **€ 3.000,00** ( euro tremila/00)

#### **Anticipazione Oneri Concessori (tabella D) :**

Numero abitanti da 10.001 a 100.000

Nuove costruzioni ed ampliamenti €/mq 55,00

Oneri Concessori = 20 mq X 55 €/mq = **€ 1.100,00** ( euro millecento/00)

Al fine di assolvere agli obblighi sopra riportati è ipotizzabile una cifra aggiuntiva, composta da compensi tecnici per la pratica di condono, perizia giurata di idoneità statica delle opere eseguite, accatastamenti e spese varie pari a circa **€ 3.000** ( euro tremila).

#### **TOTALE SPESE CONDONO**

OBLAZIONE + ONERI URBANIZZAZIONE + SPESE TECNICHE = € 3.000,00 + 1.100,00 + 3.000,00=

**€ 7.100,00 (euro settemilacento/00)**

#### **■ 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;

### ■ Risposta al quesito n. 13

Nella valutazione di unità immobiliari, trattandosi di immobili di tipo produttivo, l'aspetto economico da valutare è quello del valore venale o di mercato, cioè il valore che il bene assumerebbe in una libera contrattazione di compravendita.

Ciò corrisponde a quanto richiesto per il caso in esame. Nella presente valutazione sarà adottato il metodo di stima sintetico o comparativo che consiste nel determinare direttamente l'entità del valore venale grazie ad una comparazione tra il bene di valore ignoto e beni analoghi di prezzo noto. Per far ciò occorre stabilire un parametro di raffronto tra quelli comunemente usati nel campo dell'estimo di immobili di tipo produttivo e residenziale. Essi sono:

- Il volume vuoto per pieno misurato in metri cubi
- Lo sviluppo della superficie dei piani espressi in metri quadrati
- Il numero dei vani

Nel caso in esame il parametro o unità di consistenza prescelto è il metro quadrato, sia nel caso dei terreni agricoli, che nel caso degli fabbricati, residenziali e produttivi.

Si sono individuate inizialmente le caratteristiche tecnico-economiche che concorrono nella formazione del prezzo di mercato degli immobili; successivamente si è proceduto con la comparazione tra le specifiche caratteristiche dell'unità oggetto di stima e le caratteristiche di massimo grado relative all'unità di massimo prezzo di mercato.

Una volta effettuata una prima scelta di beni, di cui si conosce il prezzo e che si presentano analoghi a quello da valutare, si analizzeranno le caratteristiche intrinseche ed estrinseche determinanti per la valutazione del bene e che rendono più simili i beni che le posseggono.

Una volta effettuata la misurazione di ogni singolo bene, secondo il parametro prescelto, verranno ricavati i prezzi unitari, si costruirà una scala di valori relativi ai beni esaminati e si inserirà il bene da valutare in corrispondenza del gradino che presenti con esso le maggiori analogie.

Sono svolte una serie di indagini documentali con lo scopo di ricavare dati di confronto relative a compravendite effettuate negli ultimi anni, in un arco di tempo in cui, con sufficiente approssimazione, si possono considerare non mutevoli le condizioni del mercato immobiliare e quindi i valori unitari accertati possono essere tranquillamente assimilati al valore cercato.

Nella prima fase sono stati essenziali come punto di partenza i dati ufficiali forniti dagli *Osservatori degli Uffici del Territorio*, le copie sono contenute nel *fascicolo* degli allegati, che sono stati dovutamente analizzati e verificati con la collaborazione di un tecnico specializzato di un'agenzia immobiliare. In una seconda fase si è indagato sugli andamenti e i prezzi di mercato di

vendita di diverse agenzie immobiliari che operano in Lamezia Terme, dove ricadono i beni oggetto di stima.

A questo proposito è da sottolineare che rispetto ai beni in vendita ed in locazione a disposizione presso le agenzie, sono stati selezionati ed analizzati solo quelli che per dimensione, stato di conservazione, stato di occupazione e per tutti i parametri intrinseci propri, erano paragonabili a quelli in oggetto.

Applicando i coefficienti correttivi, attraverso i quali possono esprimersi i gradi delle diverse caratteristiche, si è ricavato il valore unitario per l'unità di maggior prezzo: ne risulta il valore per l'unità oggetto di stima. I coefficienti da utilizzare per correzione delle stime immobiliari per il caso preso in esame sono di: localizzazione, stato d'uso e manutenzione, assenza di garanzia di vizi occulti, oneri giuridici. Le caratteristiche che influenzano il valore del mercato di un immobile sono da individuarsi tra la localizzazione, l'epoca di costruzione, la destinazione, la tipologia edilizia, l'influenza dei fattori esterni ambientali e la superficie.

Una valutazione finale dei beni dovrà necessariamente prendere in considerazione la natura particolare degli stessi, in quanto trattasi di:

**BENI IMMOBILI n. 1,2,3,4 Foglio 32 part. 15, 26, 92, 59 - COMUNE DI LAMEZIA TERME**

I beni in oggetto sono localizzati in una zona periferica del comune di Lamezia Terme, ma in prossimità di importanti arterie di comunicazione (ss n.18), in una zona di carattere fondamentalmente agricolo ma nelle vicinanze della zona industriale di Lamezia Terme.

Trattasi di due appezzamenti di terreno, divisi da strada poderale che si dirama dalla strada statale tirrenica inferiore n. 18. I terreni sono pianeggianti, e utilizzati per coltura seminativo irriguo. Nell'appezzamento più grande è presente una serra di modeste dimensioni, utilizzata per le colture di tipo vivaistico. Nei terreni sono stati rilevati canali perimetrali per l'irrigazione dei singoli appezzamenti; Non risulta presente recinzione fisica degli stessi.

Nell'arco dello svolgimento della perizia le singole componenti dei beni oggetto di valutazione sono stati identificati, descritti e soprattutto misurati, pertanto si è in grado di scomporre i singoli elementi, fornire il valore più probabile di mercato di ognuno ed ottenere il valore finale dell'intero complesso. Si ritiene opportuno di realizzare unico lotto di vendita, al fine di ottenere una più vantaggiosa occasione di vendita, e in considerazione del fatto che sussiste vincolo di indivisibilità del fondo.

Il rilievo topografico degli appezzamenti di terreno ha evidenziato delle discrepanze tra la superficie catastale e quella effettivamente rilevata entro confini tracciati e riconoscibili. In questa fase si ritiene dover prendere come riferimento per la vendita la superficie catastale desunta alle visure, segnalando in taluni casi vistose differenze.

Il 1° lotto sarà formato dalla particella di terreno n. 15 del foglio 32 del Catasto Terreni del

Comune di Lamezia Terme, della **superficie catastale lorda di mq 20.210** e dalle particelle di terreno n. 26 e 92 del foglio 32 e 59 del foglio 37, del Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme, della **superficie catastale lorda di mq. 64.290.**

**La superficie complessiva catastale lorda dell'intero lotto 1 è pari a 84.500 mq.**

Nel terreno della particella 15 foglio 32 si evidenzia la presenza di una servitù sul fondo *de quo*, determinata dal passaggio di un elettrodotto, che limita e penalizza in minima parte il pieno utilizzo del fondo interessato.

Considerando la consistenza degli appezzamenti, l'accessibilità, la natura dei terreni, si può ragionevolmente indicare come prezzo medio di mercato rilevato da indagini dirette, **€ 5,00 al metro quadrato** per le porzioni di terreno agricolo.

Il prezzo dei beni verrà allora opportunamente rivalutato o variato in base a dei valori correttivi che terranno conto della zona, dell'edificio e dell'unità immobiliare. La zona verrà valutata in base a dei valori generici di appetibilità inerenti caratteristiche posizionali e funzionali.

<b>LOTTO 1</b>			
<b>Foglio 32 part. 15, 26 e 92 - Foglio 37 part. 59 - COMUNE DI LAMEZIA TERME</b>			
<b>Coefficienti di riduzione</b>	<b>Descrizione criterio di applicazione</b>	<b>Motivo di applicazione</b>	<b>K</b>
<b>K1: coefficiente di zona</b>	qualifica l'immobile in base alla posizione e alla zona del comparto urbano.	L'immobile si trova in una zona periferica della città, ma in un comprensorio di carattere agricolo.	<b>1,00</b>
<b>K2: coefficiente di superficie</b>	valuta l'incidenza della superficie utile dell'immobile.	Terreno di media grandezza: circa 6,5 ettari. <i>L'immissione nel mercato svaluta le piccole metrature</i>	<b>0,90</b>
<b>K3: coefficiente di esposizione</b>	determina analiticamente la qualità della natura del terreno.	Terreno pianeggiante e facilmente accessibile.	<b>1,00</b>
<b>K4: coefficiente di qualità</b>	evidenzia lo stato dell'immobile	Il terreno è in comprensorio agricolo con sistema di irrigazione	<b>1,00</b>
<b>Coefficiente sintetico <math>K_t</math> determinato tramite media aritmetica ponderata dei <math>K_n</math> parziali</b>			<b>0,975</b>

<b>DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA DEL LOTTO 1</b>		
<b>Foglio 32 part. 15, 26 e 92 - Foglio 37 part. 59 COMUNE DI LAMEZIA TERME</b>		
<b>Valore medio della zona (€ / mq)</b>	<b>Superficie commerciale dell'immobile</b>	<b>Coefficiente sintetico <math>K_t</math> determinato tramite media aritmetica ponderata dei <math>K_n</math> parziali</b>
<b>€ 5,00</b>	<b>mq 84.500</b>	<b>0,975</b>
<b>VALUTAZIONE</b>		
<b>€ 411.937,50</b>		

**BENI IMMOBILI n. 5, 6 Foglio 5 part. 131 sub 2 e 3 - COMUNE DI DAVOLI**

I beni in oggetto costituiscono due appartamenti ubicati in un fabbricato destinato a civile abitazione sito nel Comune di Davoli, sito in loc. Melicucchio, ora XXV Aprile, identificato al NCEU al foglio 5, particelle 131 sub 2 e 3.

Si ritiene opportuno di realizzare due distinti lotti di vendita, al fine di ottenere una più vantaggiosa occasione di vendita, in considerazione del fatto che i lotti proposti sono autonomi, accessibili indipendentemente, e tutti di proprietà indivisa di soggetti pignorati.

Il lotto 3 è relativo all'appartamento posto al piano primo del fabbricato sito in via XXV Aprile, del Comune di Davoli, identificato catastalmente dalla particella 131 sub 2 del foglio 5 del Catasto Terreni del Comune di Davoli. La superficie commerciale effettivamente rilevata è **pari a mq. 68,95**. La destinazione è appartamento per civile abitazione.

Il lotto 4 è relativo all'appartamento posto al piano secondo del fabbricato sito in via XXV Aprile, del Comune di Davoli, identificato catastalmente dalla particella 131 sub 3 del foglio 5 del Catasto Terreni del Comune di Davoli. La superficie commerciale effettivamente rilevata è **pari a mq. 69,10**. La destinazione è di locale sottotetto.

Considerando la consistenza degli appartamenti, l'accessibilità, la zona di ubicazione, si può ragionevolmente indicare come prezzo medio di mercato rilevato da indagini dirette, € 700,00 al metro quadrato per le unità immobiliare di tipo residenziale, e € 450,00 al metro quadrato per le unità immobiliare di tipo pertinenza di residenza.

<b>LOTTO 2</b>			
<b>Foglio 5 part. 131 sub 2 - COMUNE DI DAVOLI</b>			
<b>Coefficienti di riduzione</b>	<b>Descrizione criterio di applicazione</b>	<b>Motivo di applicazione</b>	<b>K</b>
<b>K1: coefficiente di zona</b>	qualifica l'immobile in base alla posizione e alla zona del comparto urbano.	L'immobile si trova in una area periferica della città, in zona di espansione	<b>0,80</b>
<b>K2: coefficiente di superficie</b>	valuta l'incidenza della superficie utile dell'immobile.	Appartamento di media superficie; il mercato svaluta le grandi metrature.	<b>0,80</b>
<b>K3: coefficiente di funzionalità</b>	valuta i criteri tecnici che definiscono una buona suddivisione degli ambienti.	L'immobile ha i requisiti di una suddivisione sufficientemente razionale degli spazi per la destinazione d'uso.	<b>0,90</b>
<b>K4: coefficiente di qualità</b>	evidenzia lo stato delle rifiniture dell'immobile e la qualità dei materiali usati.	L'immobile è stato rifinito con materiali di media qualità.	<b>0,80</b>
<b>K5: coefficiente di età di costruzione</b>	qualifica l'immobile valutando gli anni trascorsi dalla costruzione e il suo stato attuale.	L'immobile è stato ristrutturato da circa 20 anni.	<b>0,90</b>
<b>K6: coefficiente di dotaz. impianti e servizi.</b>	valuta la presenza d'impianti (di riscaldamento, di condizionamento, ecc.), ascensore.	L'immobile è dotato d'impianto di riscaldamento, ma privo degli elementi radianti e di impianto di cdz. E' privo di ascensore.	<b>0,70</b>

<b>Coefficiente sintetico <math>K_t</math> determinato tramite media aritmetica ponderata dei <math>K_n</math> parziali</b>	<b>0,817</b>
---	--------------

<b>DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA DEL LOTTO 2</b>		
<b>Foglio 5 part. 131 sub 2 - COMUNE DI DAVOLI.</b>		
Valore medio della zona (€ / mq)	Superficie commerciale dell'immobile	Coefficiente sintetico $K_t$ determinato tramite media aritmetica ponderata dei $K_n$ parziali
<b>€ 700,00</b>	<b>mq 68,95</b>	<b>0,817</b>
<b>VALUTAZIONE</b>		
<b>€ 39.432,50</b>		

<b>LOTTO 3</b>			
<b>Foglio 5 part. 131 sub 3 - COMUNE DI DAVOLI</b>			
<b>Coefficienti di riduzione</b>	<b>Descrizione criterio di applicazione</b>	<b>Motivo di applicazione</b>	<b>K</b>
<b>K1: coefficiente di zona</b>	qualifica l'immobile in base alla posizione e alla zona del comparto urbano.	L'immobile si trova in una area periferica della città, in zona di espansione	<b>0,80</b>
<b>K2: coefficiente di superficie</b>	valuta l'incidenza della superficie utile dell'immobile.	Appartamento di media superficie; il mercato svaluta le grandi metrature.	<b>0,80</b>
<b>K3: coefficiente di funzionalità</b>	valuta i criteri tecnici che definiscono una buona suddivisione degli ambienti.	L'immobile ha i requisiti di una suddivisione sufficientemente razionale degli spazi per la destinazione d'uso.	<b>0,90</b>
<b>K4: coefficiente di qualità</b>	evidenzia lo stato delle rifiniture dell'immobile e la qualità dei materiali usati.	L'immobile è stato rifinito con materiali di media qualità.	<b>0,80</b>
<b>K5: coefficiente di età di costruzione</b>	qualifica l'immobile valutando gli anni trascorsi dalla costruzione e il suo stato attuale.	L'immobile è stato ristrutturato da circa 20 anni.	<b>0,90</b>
<b>K6: coefficiente di dotaz. impianti e servizi.</b>	valuta la presenza d'impianti (di riscaldamento, di condizionamento, ecc.), ascensore.	L'immobile è dotato d'impianto di riscaldamento, ma privo degli elementi radianti e di impianto di cdz. E' privo di ascensore.	<b>0,70</b>
<b>Coefficiente sintetico <math>K_t</math> determinato tramite media aritmetica ponderata dei <math>K_n</math> parziali</b>			<b>0,817</b>

<b>DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA DEL LOTTO 3</b>		
<b>Foglio 5 part. 131 sub 3 - COMUNE DI DAVOLI.</b>		
Valore medio della zona (€ / mq)	Superficie commerciale dell'immobile	Coefficiente sintetico $K_t$ determinato tramite media aritmetica ponderata dei $K_n$ parziali
<b>€ 450,00</b>	<b>mq 69,10</b>	<b>0,817</b>
<b>VALUTAZIONE</b>		
<b>€ 25.404,61</b>		

**BENI IMMOBILI n. 7,8,9,10,11,12,13,14,15 Foglio 32 part. 25, 65, 66, 112, 116, 117/sub 2 e 3, 52, 167 - COMUNE DI LAMEZIA TERME**

I beni pignorati consistono in porzioni di terreno (part. 25, 65, 66, 112 e 167 del foglio 32 del Comune di Lamezia Terme), e di fabbricati (part. 52, 116 e 117/sub 2e3 del foglio 32 del Comune di Lamezia Terme) localizzati in contrada Persicara, con accesso dalla stessa strada podereale diramata dalla s.s. 18 Tirreno Inferiore del Comune di Lamezia Terme.

Sono beni di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] (deceduto) e di [REDACTED] [REDACTED]. La quota relativa al germano [REDACTED] [REDACTED] non è mai andata in successione ai legittimi eredi, i figli, [REDACTED] [REDACTED] e Pietro.

A tal proposito si ritiene opportuno di realizzare tre distinti lotti di vendita, al fine di ottenere una più vantaggiosa occasione di vendita, in considerazione del fatto che i lotti proposti prevalentemente parte di un unico fondo, ed non sempre accessibili in modo indipendente, senza creare delle inevitabili servitù di passaggio, che determinerebbero perdita di valore del bene stesso.

Si ritiene opportuno identificare tre singoli lotti di vendita costituiti da:

1. **lotto 4: part. 25, 52, e 167 del foglio 32 del Comune di Lamezia Terme;**
2. **lotto 5: part. 112,116, 65 e 66 del foglio 32 del Comune di Lamezia Terme;**
3. **lotto 6: part. 117 sub 2 e 3 del foglio 32 del Comune di Lamezia Terme.**

Il **lotto 4** sarà composto dalle particelle 25, 52, e 167del foglio 32.

Relativamente alla particella 25 del foglio 32 del Catasto Comune di Lamezia Terme, si tratta di una fascia di terreno residuale, priva di fabbricati, parte di un più ampio fondo agricolo destinato alla produzione e trasformazione di beni agricoli e zootecnici. La superficie catastale lorda riportata nelle visure allegate è pari a 2.140 mq.

Per quanto concerne la particella 52 del foglio 32 del Catasto Comune di Lamezia Terme, trattasi di immobili facente parte di un complesso immobiliare nato come opificio per la lavorazione e la commercializzazione di salumi e latticini al servizio di un'azienda agricola; si compone di un opificio per la lavorazione delle carni e la loro conservazione, di uffici e magazzini al piano superiore e, inoltre, di un'ampia zona a corte in parte pavimentata, e in parte coltivata a frutteto. Si riportano di seguito i dati metrici scaturiti dal rilievo in sito e dalle osservazioni di misura, dalla successiva rappresentazione grafica, nonché, dalle elaborazioni di calcolo.

Calcolo superficie:

- h. superficie commerciale dell'opificio al piano terra, rilevata: mq 1.610;
- i. superficie commerciale zona uffici piano primo rilevata: mq 211,20;

- j. superficie commerciale zona magazzini piano primo rilevata: mq 402,60;
- k. superficie commerciale accessori (locale centrale elettrica rilevata : mq 84,18;
- l. superficie commerciale Tettoia (galleria coperta) solo area sicuramente insistente nel lotto pignorato, rilevata e misurata: mq 584,00;
- m. superficie corte comune in massima parte pavimentata, comprensiva delle aree pavimentate attorno all'opificio,: mq 2726,00;
- n. superficie della corte rimanente a verde -agrumeto (ma in completo abbandono ed improduttivo) e della recinzione: mq 8.464.

La particella 167 del foglio 32 del Catasto Comune di Lamezia Terme è anch'essa una parte indivisa del fondo agricolo-produttivo, e ospita due fabbricati destinati a stalla e macello.

Si riportano di seguito i dati metrici scaturiti dal rilievo in sito e dalle osservazioni di misura, dalla successiva rappresentazione grafica, nonché, dalle elaborazioni di calcolo.

Calcolo superficie:

- d. superficie commerciale della stalla, rilevata: mq 922,60;
- e. superficie commerciale del macello rilevata: mq 290,30;
- f. superficie della corte rimanente a verde (ma in completo abbandono): mq 1.400.

La zona in cui gli immobili ricadono, anche per la tipologia specifica nella quale risultano inquadrati non hanno fornito molti elementi di riscontro soprattutto, nel campo delle compravendite; dunque, si è fatto ricorso soprattutto ai costi di costruzione, tenendo conto lo stato di degrado degli immobili stessi.

Dalle indagini eseguite in loco, dalle analisi svolte dallo scrivente in merito allo stato dell'arte degli immobili, in considerazione delle possibilità d'uso futuro, alla luce del livello delle finiture presenti e dello stato di vetustà riscontrato, avendo analizzato sia l'origine del sito, sia la sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche è possibile attribuire come valore più probabile di mercato per i singoli immobili oggetto di valutazione, i seguenti prezzi:

Probabili Valori di Mercato:

- 1) Valore dell'opificio al piano terra: Euro 200,00/mq;
- 2) Valore della zona soppalcata destinata ad uffici: Euro 350,00/mq;

- 3) Valore della zona soppalcata destinata ad magazzini: Euro 120,00/mq;
- 4) Valore accessori (locale centrale elettrica): Euro 50,00/mq;
- 5) Valore tettoia (galleria coperta): Euro 70,00/mq;
- 6) Valore Corte comune pavimentata: Euro 15,00/mq;
- 7) Valore corte a verde-agrumeto: Euro 3,50/mq;
- 8) Valore della stalla: Euro 80,00/mq;
- 9) Valore dell'opificio macello: Euro 150,00/mq.

<b>LOTTO 4</b>			
<b>Foglio 32 part. 25, 52, e 167 COMUNE DI LAMEZIA TERME</b>			
<b>Bene rilevato</b>	<b>Superficie rilevata</b>	<b>Probabile valore di mercato</b>	<b>VALORE COMPLESSIVO €</b>
superficie commerciale dell'opificio al piano terra	<b>mq 1.610</b>	<b>Euro 200,00/mq</b>	<b>€ 322 000,00</b>
superficie commerciale zona uffici piano primo	<b>mq 211,20</b>	<b>Euro 350,00/mq</b>	<b>€ 73 920,00</b>
superficie commerciale zona magazzini piano primo	<b>mq 402,60</b>	<b>Euro 120,00/mq</b>	<b>€ 48 312,00</b>
superficie commerciale accessori	<b>mq 84,18</b>	<b>Euro 50,00/mq</b>	<b>€ 4 209,00</b>
superficie commerciale Tettoia	<b>mq 584,00</b>	<b>Euro 70,00/mq</b>	<b>€ 40 880,00</b>
superficie corte comune in massima parte pavimentata	<b>mq 2726,00</b>	<b>Euro 15,00/mq</b>	<b>€ 40 890,00</b>
superficie della corte rimanente a verde - agrumeto	<b>mq 8.464</b>	<b>Euro 3,50/mq</b>	<b>€ 29 624,00</b>
superficie commerciale della stalla	<b>mq 922,60</b>	<b>Euro 80,00/mq</b>	<b>€ 73 808,00</b>
superficie commerciale del macello	<b>mq 290,30</b>	<b>Euro 150,00/mq</b>	<b>€ 43 545,00</b>
superficie della corte rimanente a verde	<b>mq 1.400</b>	<b>Euro 3,50/mq</b>	<b>€ 4 900,00</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>			<b>€ 682.088,00</b>

Al valore complessivo del lotto n. 4 dovrà essere detratto il costo dell'oblazione per le costruzioni costruite in difformità, stimate pari a € 7.100,00 e delle spese di accatastamento dell'immobile, stimate pari a €6.500,00.

**Il valore complessivo del lotto n. 4, detratte le spese di cui sopra, sarà pari a € 668.488,00.**

Il **lotto 5** sarà composto dalle particelle 65, 66, 112 e 116 del foglio 32.

Le particelle 65 e 66 del foglio 32 del Catasto Comune di Lamezia Terme, sono anch'esse particelle residuali di un originario fondo agricolo, oramai destinate a strada di accesso della società agricola facente capo a [REDACTED] [REDACTED]. La superficie catastale lorda delle particelle è pari a 890 mq. Tali particelle hanno valore commerciale trascurabile, in virtù della servitù di passaggio verso altra proprietà.

Le particelle 112 e 116 costituiscono invece il fabbricato di civile abitazione e la sua corte pertinenziale dell'abitazione di [REDACTED] [REDACTED]. La superficie commerciale dell'abitazione è pari a 249,90 mq. La superficie catastale lorda della particella 112 è pari a 2.177mq. Considerando gli spazi sterna pari al 15% della superficie commerciale, si incrementa di 326,50 mq la superficie. La superficie totale commerciale delle particelle 112 e 116 sarà pari a 249,90+326,50 mq = mq 576,40.

Considerando la consistenza degli appartamenti, l'accessibilità, la zona di ubicazione, si può ragionevolmente indicare come prezzo medio di mercato rilevato da indagini dirette, € 700,00 al metro quadrato per le unità immobiliare di tipo residenziale.

<b>LOTTO 5</b>			
<b>Foglio 32 part. 65, 66, 112 e 116 - COMUNE DI LAMEZIA TERME</b>			
<b>Coefficienti di riduzione</b>	<b>Descrizione criterio di applicazione</b>	<b>Motivo di applicazione</b>	<b>K</b>
<b>K1:</b> coefficiente di zona	qualifica l'immobile in base alla posizione e alla zona del comparto urbano.	L'immobile si trova in una area periferica della città, in zona agricola	<b>0,80</b>
<b>K2:</b> coefficiente di superficie	valuta l'incidenza della superficie utile dell'immobile.	Appartamento di media superficie; il mercato svaluta le grandi metrature.	<b>0,90</b>
<b>K3:</b> coefficiente di funzionalità	valuta i criteri tecnici che definiscono una buona suddivisione degli ambienti.	L'immobile ha i requisiti di una suddivisione sufficientemente razionale degli spazi per la destinazione d'uso.	<b>0,90</b>
<b>K4:</b> coefficiente di qualità	evidenzia lo stato delle rifiniture dell'immobile e la qualità dei materiali usati.	L'immobile è stato rifinito con materiali di media qualità.	<b>0,80</b>
<b>K5:</b> coefficiente di età di costruzione	qualifica l'immobile valutando gli anni trascorsi dalla costruzione e il suo stato attuale.	L'immobile è stato costruito da oltre 30 anni.	<b>0,80</b>
<b>K6:</b> coefficiente di dotaz. impianti e servizi.	valuta la presenza d'impianti (di riscaldamento, di condizionamento, ecc.), ascensore.	L'immobile è dotato d'impianto di riscaldamento, ma privo di impianto di cdz. E' dotato di ascensore montacarichi per la zona sottotetto.	<b>0,90</b>

<b>Coefficiente sintetico <math>K_t</math> determinato tramite media aritmetica ponderata dei <math>K_n</math> parziali</b>	<b>1,00</b>
---	-------------

<b>DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA DEL LOTTO 5</b>		
<b>Foglio 32 part. 65, 66, 112 e 116 - COMUNE DI LAMEZIA TERME</b>		
Valore medio della zona (€ / mq)	Superficie commerciale dell'immobile	Coefficiente sintetico $K_t$ determinato tramite media aritmetica ponderata dei $K_n$ parziali
<b>€ 700,00</b>	<b>mq 576,40</b>	<b>1,00</b>
<b>VALUTAZIONE</b>		
<b>€ 403.480,00</b>		

Il **lotto 6** sarà composto dalle particelle 117 sub 2 e sub 3 del foglio 32.

Trattasi di due appartamenti in un fabbricato su due piani. La superficie commerciale dell'abitazione al piano terra (particelle 117 sub 2 ) è pari a 122,55 mq. La superficie commerciale dell'abitazione al piano primo (particelle 117 sub 3 ) è pari a 136,80 mq.

La superficie esterna residua è pari a 2047,65mq. , pari a 307,15mq commerciali (15%).

La superficie totale commerciale delle particelle 117 sub 2 e 3 è pari a 122,55+136,80+307,15mq = mq 566,50.

Considerando la consistenza degli appartamenti, l'accessibilità, la zona di ubicazione, si può ragionevolmente indicare come prezzo medio di mercato rilevato da indagini dirette, € 600,00 al metro quadrato per le unità immobiliare di tipo residenziale.

<b>LOTTO 6</b>			
<b>Foglio 32 part. 117 sub 2 e 3 - COMUNE DI LAMEZIA TERME</b>			
<b>Coefficienti di riduzione</b>	<b>Descrizione criterio di applicazione</b>	<b>Motivo di applicazione</b>	<b>K</b>
<b>K1:</b> coefficiente di zona	qualifica l'immobile in base alla posizione e alla zona del comparto urbano.	L'immobile si trova in una area periferica della città, in zona agricola	<b>0,80</b>
<b>K2:</b> coefficiente di superficie	valuta l'incidenza della superficie utile dell'immobile.	Appartamento di media superficie; il mercato svaluta le grandi metrature.	<b>0,90</b>
<b>K3:</b> coefficiente di funzionalità	valuta i criteri tecnici che definiscono una buona suddivisione degli ambienti.	L'immobile ha i requisiti di una suddivisione sufficientemente razionale degli spazi per la destinazione d'uso.	<b>0,80</b>
<b>K4:</b> coefficiente di qualità	evidenzia lo stato delle rifiniture dell'immobile e la qualità dei materiali usati.	L'immobile è stato rifinito con materiali di media qualità.	<b>0,70</b>
<b>K5:</b> coefficiente di età di costruzione	qualifica l'immobile valutando gli anni trascorsi dalla costruzione e il suo stato attuale.	L'immobile è stato costruito da oltre 50 anni.	<b>0,70</b>
<b>K6:</b> coefficiente di dotaz. impianti e servizi.	valuta la presenza d'impianti (di riscaldamento, di condizionamento, ecc.), ascensore.	L'immobile è privo d'impianto di riscaldamento, e di qualsiasi altra dotazione impiantistica.	<b>0,70</b>
<b>Coefficiente sintetico <math>K_t</math> determinato tramite media aritmetica ponderata dei <math>K_n</math> parziali</b>			<b>0,767</b>

DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA DEL LOTTO 6		
Foglio 32 part. 17 sub 2e 3 - COMUNE DI LAMEZIA TERME.		
Valore medio della zona (€ / mq)	Superficie commerciale dell'immobile	Coefficiente sintetico Kt determinato tramite media aritmetica ponderata dei Kn parziali
<b>€ 600,00</b>	<b>mq 566,50</b>	<b>0,767</b>
<b>VALUTAZIONE</b>		
<b>€ 260.703,30</b>		

Premesso quanto sopra, si dichiara, a conclusione della presente stima, gli immobili oggetto di pignoramento hanno come più probabile prezzo di mercato la cifra di **Euro € 1.805.000,00 (dicasi euro unmilioneottocentocinquemila/00)**, così suddivisi in lotti:

1. Lotto n.1 **Euro € 410.000,00 (dicasi euro quattrocentodiecimila/00)**
2. Lotto n.2 **Euro € 39.000,00 (dicasi euro trentanovemila/00)**
3. Lotto n.3 **Euro € 25.000,00 (dicasi euro venticinquemila/00)**
4. Lotto n.4 **Euro € 668.000,00 (dicasi euro seicentosesantottomila/00)**
5. Lotto n.5 **Euro € 403.000,00 (dicasi euro quattrocentotremila/00)**
6. Lotto n.6 **Euro € 260.000,00 (dicasi euro duecentosessantamila/00)**

#### ■ Quesito n. 14

Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) o equivalente - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la som[REDACTED] descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed la numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

#### ■ Risposta al quesito n. 14

Questa relazione sarà fornita su supporto digitale, con cd-rom allegato, in formato docx (per Microsoft Word 2007) e pdf (Adobe Acrobat Reader) entrambi non modificabili e in formato doc (per Microsoft Word 2003) modificabile.

Inoltre il CD-Rom allegato contiene:

- il rilievo fotografico ordinato in cartelle specifiche;
- scansioni della documentazione in allegato;

- i disegni realizzati in CAD del rilievo degli immobili (piante e planimetrie) in file pdf;
- tabelle di sintesi degli immobili (pdf).

Nella sezione successiva, alla risposta del quesito 15, sono presenti le tabelle riepilogative e di sintesi dell' immobile.

#### ■ 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.

#### ■ Risposta al quesito n. 15

Per completezza di informazione, in questo paragrafo dalla pagina successiva si riportano le fotografie ordinate per immobile e lo stato dei luoghi.

#### ■ RILIEVO FOTORAFICO



■ Figura 1 vista aerea lotti 1.



■ Figura 2 vista terreni lotto 1



■ **Figura 3** vista dell'accesso alla particella 26 foglio 32, impedito dal cancello del parcheggio della discoteca



■ **Figura 4** vista della particella 26 foglio 32, con la struttura per la coltivazione vivaistica.



■ **Figura 5** vista della part. 26 f.32, del lotto 1



■ **Figura 6** vista della particella 15 f.32, del lotto 1.



■ **Figura 7** vista dell'accesso alla aprticella 26 foglio 32, impedito dal cancello del parcheggio della discoteca



■ **Figura 8** vista aerea del lotto 2, nel comune di davoli.



■ **Figura 9** vista del fabbricato del comune di davoli, relativamente alle particelle 131 sub 2 e 3 foglio 5



■ **Figura 10** vista della scala condominiale del fabbricato del comune di davoli, relativamente alle particelle 131 sub 2 e 3 foglio 5



■ **Figura 11** vista interna dell'appartamento relativo alla particella 131 sub 2 foglio 5 comune di davoli



■ **Figura 12** vista interna dell'appartamento relativo alla particella 131 sub 2 foglio 5 comune di davoli



■ **Figura 13** vista interna dell'appartamento relativo alla particella 131 sub 2 foglio 5 comune di davoli



■ **Figura 14** vista interna dell'appartamento relativo alla particella 131 sub 2 foglio 5 comune di davoli



■ **Figura 15** vista interna dell'appartamento relativo alla particella 131 sub 2 foglio 5 comune di davoli



■ **Figura 16** vista interna dell'appartamento relativo alla particella 131 sub 3 foglio 5 comune di davoli



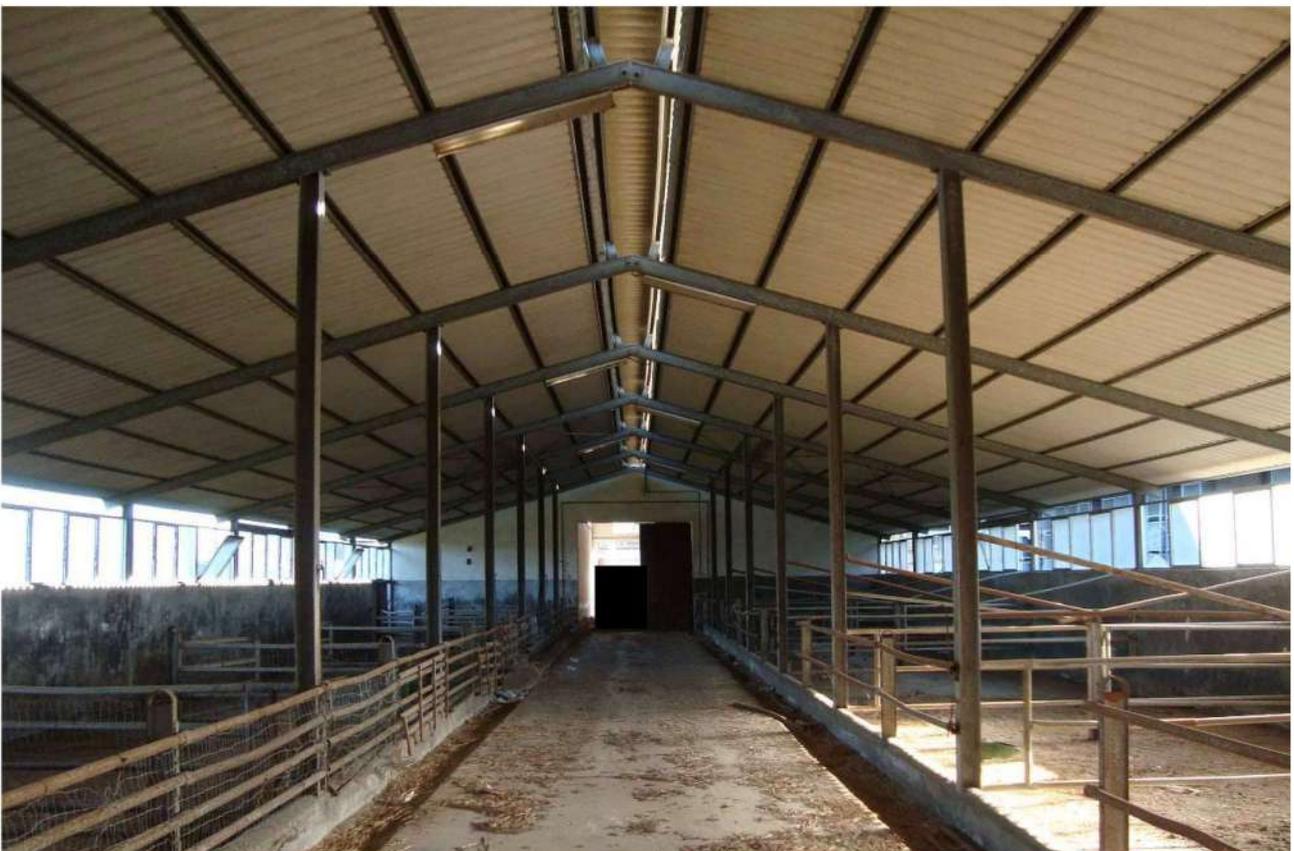
■ **Figura 17** vista interna dell'appartamento relativo alla particella 131 sub 3 foglio 5 comune di davoli



■ **Figura 18** vista interna dell'appartamento relativo alla particella 131 sub 3 foglio 5 comune di davoli



■ **Figura 18** vista della particella 167 foglio 32 comune di Lamezia Terme – fabbricato stalla



■ **Figura 19** vista interna del fabbricato stalla della particella 167 foglio 32 comune di Lamezia Terme



■ **Figura 18** vista della particella 167 foglio 32 comune di Lamezia Terme – fabbricato stalla



■ **Figura 19** vista della particella 167 foglio 32 comune di Lamezia Terme – fabbricato macello



■ **Figura 20** vista interna del fabbricato macello della particella 167 foglio 32 comune di Lamezia Terme



■ **Figura 21** vista interna del fabbricato macello della particella 167 foglio 32 comune di Lamezia Terme



■ **Figura 22** vista del fabbricato opificio della particella 52 foglio 32 comune di Lamezia Terme



■ **Figura 23** vista interna della tettoia del fabbricato opificio della particella 52 foglio 32 comune di Lamezia Terme



■ **Figura 24** vista del fabbricato opificio della particella 52 foglio 32 comune di Lamezia Terme



■ **Figura 25** vista del fabbricato opificio della particella 52 foglio 32 comune di Lamezia Terme



■ **Figura 26** vista interna della calla del fabbricato opificio della particella 52 foglio 32 comune di Lamezia Terme



■ **Figura 27** vista interna della cella del fabbricato opificio della particella 52 foglio 32 comune di Lamezia Terme



■ **Figura 28** vista interna della cella del fabbricato opificio della particella 52 foglio 32 comune di Lamezia Terme



■ **Figura 29** vista interna della tettoia del fabbricato opificio della particella 52 foglio 32 comune di Lamezia Terme



■ **Figura 30** vista interna del fabbricato officio della particella 52 foglio 32 comune di Lamezia Terme



■ **Figura 31** vista interna del fabbricato officio della particella 52 foglio 32 comune di Lamezia Terme



■ **Figura 32** vista interna degli uffici al piano primo del fabbricato opificio della particella 52 foglio 32 comune di Lamezia Terme



■ **Figura 33** vista interna degli uffici al piano primo del fabbricato opificio della particella 52 foglio 32 comune di Lamezia Terme



■ **Figura 34** vista esterna del fabbricato opificio della particella 52 foglio 32 comune di Lamezia Terme



■ **Figura 35** vista interna dei magazzini al piano primo del fabbricato opificio della particella 52 foglio 32 comune di Lamezia Terme



■ **Figura 36** vista esterna del fabbricato della particella 116 foglio 32 comune di Lamezia Terme



■ **Figura 37** vista esterna del fabbricato della particella 116 foglio 32 comune di Lamezia Terme



■ **Figura 38** vista interna del fabbricato della particella 116 foglio 32 comune di Lamezia Terme



■ **Figura 39** vista interna del fabbricato della particella 116 foglio 32 comune di Lamezia Terme



■ Figura 40 vista interna del fabbricato della particella 116 foglio 32 comune di Lamezia Terme



■ Figura 41 vista interna del fabbricato della particella 116 foglio 32 comune di Lamezia Terme



■ **Figura 42** vista interna del fabbricato della particella 116 foglio 32 comune di Lamezia Terme



■ **Figura 43** vista interna del fabbricato della particella 116 foglio 32 comune di Lamezia Terme



■ Figura 44 vista interna del fabbricato della particella 116 foglio 32 comune di Lamezia Terme



■ Figura 45 vista esterna del fabbricato della particella 117 foglio 32 comune di Lamezia Terme



■ Figura 46 vista esterna del fabbricato della particella 117 foglio 32 comune di Lamezia Terme



■ Figura 47 vista esterna del fabbricato della particella 117 foglio 32 comune di Lamezia Terme



■ **Figura 48** vista interna del fabbricato della particella 117 foglio 32 comune di Lamezia Terme



■ **Figura 49** vista interna del fabbricato della particella 117 foglio 32 comune di Lamezia Terme



■ **Figura 50** vista interna del fabbricato della particella 117 foglio 32 comune di Lamezia Terme



■ **Figura 51** vista interna del fabbricato della particella 117 foglio 32 comune di Lamezia Terme







<b>Iscrizioni e trascrizioni</b>	<p>1. ISCRIZIONE CONTRO                      Registro generale n. 16947 Registro particolare n. 2962 Presentazione n. 23 del 15/09/2003                      Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 21/01/1998 Numero di repertorio 2142                      Pubblico ufficiale TRIBUNALE Codice fiscale 80003600790 Sede CATANZARO (CZ)                      Dati relativi all'ipoteca o al privilegio Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE                      Derivante da 281 DECRETO INGIUNTIVO                      Capitale € 146.215,00 Tasso interesse annuo 10% Tasso interesse semestrale -                      Interessi € 43.865,00 Spese € 9.920,00 Totale € 200.000,00                      Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2</p> <p>2. TRASCRIZIONE CONTRO                      Registro generale n. 11171 Registro particolare n. 7462 Presentazione n. 125 del 07/07/2010                      Descrizione ATTO GIUDIZIARIO                      Data 22/06/2010 Numero di repertorio 441/2010                      Pubblico Uff. TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Codice fiscale 82006880791                      Sede LAMEZIA TERME                      Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE                      Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI                      Unità negoziali 3 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1</p> <p>3. ISCRIZIONE                      Registro generale n. 3957 Registro particolare n. 640 Presentazione n. 33 del 15/03/2010 Dati                      relativi al titolo Descrizione ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO                      Data 05/03/2010 Numero di repertorio 1728/30 Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Codice                      fiscale 12158250154 Sede COSENZA (CS)                      Dati relativi all'ipoteca o al privilegio Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA LEGALE                      Derivante da 0300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602                      Capitale € 148.531,18 Tasso interesse annuo 6,84% Tasso interesse semestrale -                      Interessi - Spese - Totale € 297.062,36                      Unità negoziali 3 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1</p>
<b>Valore di Mercato</b>	L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ha come più probabile prezzo di mercato la cifra di € 668.000,00.

**DESCRIZIONE SINTENTICA IN TABELLE DEL LOTTO 5**

	<b>PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE (part. 65,66,112, e 116 del foglio 32)</b>	
<b>Descrizione</b>	Fabbricato di civile abitazione e la sua corte pertinenziale e altre particelle residuali di un originario fondo agricolo sito in località Persicara del Comune di Lamezia Terme	
<b>Ubicazione dell'immobile</b>	Località Persicara, Lamezia Terme Sant'Eufemia	
<b>Descrizione catastale</b>	L'immobile è riportato nel Catasto Terreni nel Comune di Lamezia Terme (M208C), Sezione di Sant'Eufemia (Provincia di Catanzaro), al Foglio 32, part. 65, qualità classe: SEMINATIVO IRRIGUO 3; Superficie 0ha 00are 60ca; con reddito dominicale di € 0,15; con reddito agrario di € 0,05. - al Foglio 32, part. 65, qualità classe: SEMINATIVO IRRIGUO 3; Superficie 0ha 07are 00ca; con reddito dominicale di € 1,81; con reddito agrario di € 0,58. - al Foglio 32, part. 65, qualità classe: SEMINATIVO IRRIGUO 3; Superficie 0ha 21are 77ca; con reddito dominicale di € 5,62; con reddito agrario di € 1,80. - al Foglio 32, part. 116, Zona Censuaria 2; Categoria: A/7 abitazione in villini; Classe: U; Consistenza 9 vani; piano S1-TR; con Rendita di € 650,74.	
<b>Confini</b>	Vengono considerati quelli dell'intero lotto	
<b>Provenienza del bene</b>	Atto a rogito del notaio Mario Bilangione In data 07giugno 1984, rep. N. 8170, registrato a Lamezia Terme il 19/06/1984 al N. 1945 e trascritto a Catanzaro il 28/07/1984 al N. 13525 R.P. e N. 15236 R.G	
<b>Proprietà</b>	[REDACTED] Prop.1/2 e [REDACTED] Prop. 1/2.	
<b>Occupazione</b>	Libero.	

<b>Regolarità edilizia</b>	<p>-concessione edilizia N. 719 del 18/10/1979 rilasciata dal Sindaco del Comune di Lamezia Terme che viene indicata in atti come "variante alla licenza edilizia N. 176 del 21/04/1976", (immobile definiti alla particella 116 del foglio 32 del Comune di Lamezia Terme).</p> <p>-concessione edilizia N. 1467 del 29 agosto 1985, (immobile definiti alla particella 52 del foglio 32 del Comune di Lamezia Terme).</p> <p>-Concessione Edilizia in Sanatoria per costruire un complesso industriale per la macellazione di bestiame in loc. Persicara, (immobile definiti alla particella 167 del foglio 32 del Comune di Lamezia Terme).</p> <p>-Certificato di Agibilità, in data 01 marzo 994,.</p>
<b>Iscrizioni e trascrizioni</b>	<p>1. ISCRIZIONE CONTRO                      Registro generale n. 16947 Registro particolare n. 2962 Presentazione n. 23 del 15/09/2003                      Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 21/01/1998 Numero di repertorio 2142                      Pubblico ufficiale TRIBUNALE Codice fiscale 80003600790 Sede CATANZARO (CZ)                      Dati relativi all'ipoteca o al privilegio Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE                      Derivante da 281 DECRETO INGIUNTIVO                      Capitale € 146.215,00 Tasso interesse annuo 10% Tasso interesse semestrale -                      Interessi € 43.865,00 Spese € 9.920,00 Totale € 200.000,00                      Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2</p> <p>2. TRASCRIZIONE CONTRO                      Registro generale n. 11171 Registro particolare n. 7462 Presentazione n. 125 del 07/07/2010                      Descrizione ATTO GIUDIZIARIO                      Data 22/06/2010 Numero di repertorio 441/2010                      Pubblico Uff. TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Codice fiscale 82006880791                      Sede LAMEZIA TERME                      Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE                      Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI                      Unità negoziali 3 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1</p> <p>3. ISCRIZIONE                      Registro generale n. 3957 Registro particolare n. 640 Presentazione n. 33 del 15/03/2010 Dati                      relativi al titolo Descrizione ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO                      Data 05/03/2010 Numero di repertorio 1728/30 Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Codice                      fiscale 12158250154 Sede COSENZA (CS)                      Dati relativi all'ipoteca o al privilegio Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA LEGALE                      Derivante da 0300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602                      Capitale € 148.531,18 Tasso interesse annuo 6,84% Tasso interesse semestrale -                      Interessi - Spese - Totale € 297.062,36                      Unità negoziali 3 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1</p>
<b>Valore di Mercato</b>	L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ha come più probabile prezzo di mercato la cifra di € 403.000,00

■ DESCRIZIONE SINTENTICA IN TABELLE DEL LOTTO 6

	<b>PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE (part. 117 sub 2 e 3 del foglio 32)</b>	
<b>Descrizione</b>	Fabbricato di civile abitazione e la sua corte pertinenziale, parte di un originario fondo agricolo sito in località Persicara del Comune di Lamezia Terme	
<b>Ubicazione dell'immobile</b>	Località Persicara, Lamezia Terme Sant'Eufemia	
<b>Descrizione catastale</b>	L'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati nel Comune di Lamezia Terme (M208S), Sezione di Sant'Eufemia (Provincia di Catanzaro), al Foglio 32, part. 117 sub 2, Zona Censuaria 2;Categoria: A/3 abitazione di tipo economico; Classe: 2; Consistenza 4,5 vani; piano T; con Rendita di € 174,30. - al Foglio 32, part. 117 sub 3, Zona Censuaria 2;Categoria: A/3 abitazione di tipo economico; Classe: 2; Consistenza 4,5 vani; piano T; con Rendita di € 174,30.	
<b>Confini</b>	Vengono considerati quelli dell'intera particella. A Nord è confinante con la particella 84 del foglio 32 e con la S.S. n. 18, ad Est e a Sud con le particelle 85 e 15 del Foglio 32, ad Ovest con la particella 15 del Foglio 32.	
<b>Provenienza del bene</b>	Atto a rogito del notaio Mario Bilangione In data 07giugno 1984, rep. N. 8170, registrato a Lamezia Terme il 19/06/1984 al N. 1945 e trascritto a Catanzaro il 28/07/1984 al N. 13525 R.P. e N. 15236 R.G	
<b>Proprietà</b>		Prop.1/2 e Prop. 1/2.

<b>Occupazione</b>	Libero.
<b>Regolarità edilizia</b>	-concessione edilizia N. 719 del 18/10/1979 rilasciata dal Sindaco del Comune di Lamezia Terme che viene indicata in atti come "variante alla licenza edilizia N. 176 del 21/04/1976", (immobile definiti alla particella 116 del foglio 32 del Comune di Lamezia Terme). -concessione edilizia N. 1467 del 29 agosto 1985, (immobile definiti alla particella 52 del foglio 32 del Comune di Lamezia Terme). -Concessione Edilizia in Sanatoria per costruire un complesso industriale per la macellazione di bestiame in loc. Persicara, (immobile definiti alla particella 167 del foglio 32 del Comune di Lamezia Terme). -Certificato di Agibilità, in data 01 marzo 994,.
<b>Iscrizioni e trascrizioni</b>	1. ISCRIZIONE CONTRO Registro generale n. 16947 Registro particolare n. 2962 Presentazione n. 23 del 15/09/2003 Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 21/01/1998 Numero di repertorio 2142 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Codice fiscale 80003600790 Sede CATANZARO (CZ) Dati relativi all'ipoteca o al privilegio Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da 281 DECRETO INGIUNTIVO Capitale € 146.215,00 Tasso interesse annuo 10% Tasso interesse semestrale - Interessi € 43.865,00 Spese € 9.920,00 Totale € 200.000,00 Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2  2. TRASCRIZIONE CONTRO Registro generale n. 11171 Registro particolare n. 7462 Presentazione n. 125 del 07/07/2010 Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 22/06/2010 Numero di repertorio 441/2010 Pubblico Uff. TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Codice fiscale 82006880791 Sede LAMEZIA TERME Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Unità negoziali 3 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1  3. ISCRIZIONE Registro generale n. 3957 Registro particolare n. 640 Presentazione n. 33 del 15/03/2010 Dati relativi al titolo Descrizione ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO Data 05/03/2010 Numero di repertorio 1728/30 Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Codice fiscale 12158250154 Sede COSENZA (CS) Dati relativi all'ipoteca o al privilegio Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA LEGALE Derivante da 0300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Capitale € 148.531,18 Tasso interesse annuo 6,84% Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 297.062,36 Unità negoziali 3 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1
<b>Valore di Mercato</b>	L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ha come più probabile prezzo di mercato la cifra di € 260.000,00

Nel ringraziarLa per la fiducia accordatami rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

LAMEZIA TERME 10/03/2011

■ IL C.T.U.Arch. Marco Gigliotti