

## QUESITO N. 16

Riepilogo finale descrittivo

### LOTTO N. 1

**Qualità dell'immobile:** PIENA PROPRIETA' di una villa corredata da un vasto giardino con piscina ed accessori vari, a tre livelli ma costituente un'unica abitazione, insistente in Via Tommaso Colloca – località Savutano, in Sambiase di Lamezia Terme. Il lotto oggetto di stima, seppure è parte integrante della “nuova” e “moderna” edificazione dell'area, non rispecchia i canoni locali potendosi, senza alcun dubbio, definire un “immobile di pregio”, per di più edificato e pensato con una concezione attuale dal punto di vista prettamente architettonico, urbanistico ed ambientale. La villa pignorata sviluppa una superficie notevole quale abitazione singola e costituisce un caso isolato nel rione nel quale è ubicata, sia per la tipologia edilizia, sia sotto l'aspetto funzionale e sia, soprattutto, per la “dotazione” di accessori.

**Composizione:** Il piano terra della villa è sopraelevato rispetto al piano campagna di circa 90 cm, il dislivello è superato da due rampe di scale all'aperto ed un'altra di servizio. Il piano terra si compone di una zona ingresso, affiancata al corpo scale circolare, un wc, un ripostiglio, una zona pranzo, collegata alla “penisola meridionale” occupata dalla cucina alla quale è collegata la veranda coperta. Dalla zona pranzo, mediante un ampio passaggio, si accede al soggiorno, il quale a differenza degli altri ambienti (tranne la veranda coperta) si sviluppa su un solo livello. Dal soggiorno, mediante una porta finestra di notevole dimensione, è possibile fruire di un piccolo ballatoio ricavato sul lato meridionale e, quindi, con l'ausilio di quattro gradini del giardino. La veranda coperta si esplica con quattro pilastri in calcestruzzo armato (due adiacenti alla parete meridionale della villa) rivestiti in mattoni sui quali è adagiata una copertura in legno con manto in coppi antichizzati. Mediante il già citato corpo scale è possibile giungere al piano seminterrato (accessibile anche tramite la rampa carrabile pavimentata, lato Nord). Il livello è dotato di luci collocate nella zona compresa tra il piano campagna e l'intradosso del solaio piano di copertura, ad eccezione della parete Nord nella quale sono stati realizzati due accessi carrabili. Il livello, in verità, ha una



rifinitura praticamente a civile e risulta suddiviso in due macro-ambienti. La zona orientale, con estensione minore, ha un impiego quasi esclusivamente a garage, mentre la porzione a più ampia metratura, identificato con il settore occidentale, ha un utilizzo praticamente ludico (in disaccordo con le autorizzazioni urbanistiche). Il settore orientale è composto da un unico ambiente di forma pressoché rettangolare collegato con la restante porzione mediante una porta interna. Nella zona occidentale trova collocazione, oltre alla già citata scala circolare, un bagno, un ripostiglio ed una stireria, mentre il restante spazio funge da “*open space*”. Sempre mediante l'imponente scala circolare si giunge al piano primo del fabbricato, composto da disimpegno anch'esso “semicircolare”, un servizio igienico, due camere da letto singole ma spaziose, una camera da letto padronale corredata da cabina armadio ed un bagno di servizio. Completano il livello due balconi; il primo di forma semicircolare affianca, all'esterno, il corpo scale in corrispondenza dell'ingresso principale, lato Ovest, mentre il secondo si colloca lungo tutta la parete meridionale ed ha una forma rettangolare. Gli aggetti, edificati in opera a soletta piena, sono perfettamente rifiniti con pavimentazione in gres, gocciolatoio in marmo e ringhiera in acciaio zincato satinato. La copertura del livello, in legno, è lasciata a vista al naturale; l'effetto contribuisce a migliorare l'impressione di confort e di eleganza dell'intera abitazione. Sulla particella 1761 (ex 1595) del foglio 85, in testa alla signora [REDACTED] nella porzione settentrionale, è stata edificata una piscina a “forma di rene” con sfioro a raso avente una lunghezza massima di 15,65 metri ed una larghezza variabile da 5 o 8,46 metri. La suddetta piscina è pavimentata lungo tutto il perimetro con mattonelle in gres per una larghezza di circa 5 metri.

**Note: 1)** Le diverse porzioni che compongono il complesso immobiliare appartengono a differenti soggetti giuridici, che fanno capo, però, ai coniugi [REDACTED]. Nella creazione della villa e degli spazi dedicati a corredo i soggetti in questione non hanno in alcun modo tenuto conto delle diverse proprietà dando vita ad una commistione inestricabile. Le singole porzioni, pignorate per l'intero, appartengono infatti a diversi soggetti; nello specifico: la particella 1651, del foglio 85 - di esclusiva proprietà della



la particella 1761, foglio 85 di proprietà esclusiva della signora ed infine, la particella ex 1595, del foglio 85, oggi identificata al foglio 85, particella 1761 di proprietà esclusiva di

**2)** Come si può evincere dalla sovrapposizione effettuata dallo scrivente, non solo la proprietà pignorata ha edificato al confine con la particella 1896 (del foglio 85) ma ne ha annesso, quale parte integrante del giardino e del verde afferente alla villa, un'ampia porzione, pari a circa 250 mq. All'interno del suddetto terreno "aggregato" è stato realizzato un muro e dei gradini in pietra che permette la fruibilità, a più livelli, del giardino. È evidente, quindi, che l'acquirente sub-asta non acquisterà tale porzione di giardino, anzi è probabile che a sue cure e spese sia chiamato a demolire il muro illecitamente edificato sulla particella 1896, del foglio 85.

**Proprietà:** Il lotto: 1) Particella 1651 del foglio 85 - di esclusiva proprietà della

per averlo acquistato con atto di compravendita a rogito della dott. Mario Bilangione, del 28 maggio 2004, rep. N. 81046 raccolta N. 22695, registrato a Lamezia Terme il 11/06/2004 al N. 707, serie 1T e trascritto a Catanzaro il 14/06/2004 al N. 11493 R.G. e N. 7890 R.P.. 2)

Particella 1761 foglio 85 - di proprietà esclusiva della signora parte in causa e pignorata per la quota di spettanza pari a 1/1,

pervenute con atto di compravendita del 19/12/2002, a rogito del notaio Mario Bilangione, repertorio N. 75890, raccolta N. 20766, registrato a Lamezia Terme il 03/01/2003 al N. 9 e trascritto il 15/01/2003, al N. 756 R.G. e al N. 602 R.P.; in particolare l'atto riguardava la particella ex 1595, del foglio 85, oggi identificata al foglio 85, particella 1761. 3) Particella 1897 Foglio 85 - i

terreni, di proprietà esclusiva di con sede in

sono pervenuti con diversi atti di compravendita che a seguito di variazione e soppressioni hanno generato l'odierna identificativo (particella 1897 Foglio 85): in particolare le compravendite sono:

- Compravendita a rogito del notaio Mario Bilangione repertorio N. 79803 raccolta



N. 22258 del 12/02/2004, registrato a Lamezia Terme il 08/03/2004 al N. 295 e trascritto il 09/03/2004 al N.4450 R.G. e N.3118 R.P. (particelle 282, 283, 280 del foglio 85); • Compravendita a rogito del notaio Mario Bilangione repertorio N. 76630, raccolta N. 21090 del 19/03/2003, registrato a Lamezia Terme il 27/03/03 al N. 559 e trascritto il 17/04/2004 al N. 7251R.G. e al N.4625 R.P. (particella 281 del foglio 85); • Compravendita a rogito del notaio Mario Bilangione repertorio N. 84419, raccolta N. 23839 del 25/02/2005 trascritto il 14/03/2005 al N. 6016 R.G. e al N. 3655 R.P. (particella 406 del foglio 85); • Compravendita a rogito del notaio Mario Bilangione repertorio N. 84362 raccolta N. 23818 del 17/02/2005, registrato al Lamezia terme il 11/03/2005 al N. 470 e trascritto il 14/03/2005 al N. 6008 R.G. e al N. 3647 R.P. (particella 1752 del foglio 85).

**Possesso:** Il complesso edilizio costituisce l'abitazione principale dei coniugi: [REDACTED]

**Ubicazione:** Via Tommaso Colloca, 27 – 88048 Sambiasse di Lamezia Terme.

**Individuazione Catastale:** Il cespite esecutato è censito al catasto fabbricati del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, al foglio di mappa N. 85, particella 1651, sub. 1, z. c. 1, natura A/7 – Abitazioni in villini – classe U, consistenza 10,5 vani, superficie catastale totale 325 m2, superficie catastale totale escluse aree scoperte 316 m2, rendita € 921,88, catastalmente località Coschi-Savutano, piano T-1-S1 ed i terreni a corredo censiti al catasto rustico di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, foglio di mappa N. 85, particella 1761, vigneto di classe 1<sup>^</sup>, superficie 3.118 mq, R.D. € 53,14, R.A. € 19,32 e foglio di mappa N. 85, particella N. 1897, vigneto di classe 1<sup>^</sup>, superficie 245 mq, R.D. € 4,18, R.A. € 1,52.

**Confini:** Nord → Altra ditta suolo edificato; Est → Altra ditta – terreno libero, Lotti N. 2 e 3; Sud → Altra ditta – terreno libero; Ovest → Altra ditta – terreno libero.

**Comproprietari:** Si rimanda alla trattazione sulla proprietà.



**Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare:** *Ipoteca Volontaria*, del 11/12/2003, R.P. N. 3846, R.G. N. 24672, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. – riguarda foglio 85, particella 1651, sub. 1 (lotto 1) – segue Frazionamento in quota del 19/04/2005, R.P. N. 1422, R.G. N. 9586, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.; *Ipoteca Volontaria*, del 27/02/2004, R.P. N. 526, R.G. N. 3814, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. – riguarda foglio 85, particella 1651, sub. 1 (lotto 1) – segue Frazionamento in quota, del 19/04/2005, R.P. N. 1426, R.G. N. 9580, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.; *Ipoteca Volontaria*, del 04/01/2006, R.P. N. 12, R.G. N. 183, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. – riguarda foglio 85, particella 1651, sub. 1 e foglio 85, particella 1761 (lotto 1); *Ipoteca Giudiziale*, del 09/06/2016, R.P. N. 861, R.G. N. 7660, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. – riguarda il terreno foglio 85, particella 1897 e foglio 85, particella 1761 (lotto 1); *Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione*, del 17/06/2016, R.P. N. 917, R.G. N. 7976, a favore di Equitalia Sud S.P.A. – riguarda il terreno foglio 85, particella 1897 (lotto 1); *Ipoteca Giudiziale*, del 29/07/2016, R.P. N. 1142, R.G. N. 10191, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring Banca per i Servizi Finanziari alle Imprese S.P.A. – riguarda il terreno foglio 85, particella 1897 (lotto 1); *Verbale di pignoramento immobili*, del 05/12/2016, Registro generale N. 15932, Registro particolare N. 12322, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.P.A..

**Spese Cancellazioni:** Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 47.671,05 (per le quote di spettanza sulla base imponibile che sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 3, comma 3, d.P.R. 347/1990) alle quali bisogna sommare onorari tecnici per almeno altri 1.000,00 euro.

**Altre Formalità di Riferimento:** *Atto di Asservimento – Vincolo di Inedificabilità*, del 15/01/2003, R.P. N. 603, R.G. N. 757, a favore del Comune di Lamezia Terme a rogito di Mario Bilangione del 19/12/2002, rep. N. 75891 (insistente solo sulla particella



1761, del foglio 85); *Servitù Coattiva di Elettrodotto*, del 03/11/1992, R.P. N. 21492, R.G. N. 25110, a favore di Ente Ferrovie dello Stato.

**Regolarità edilizia:** Il complesso edilizio è stato realizzato in seguito al rilascio della Concessione Edilizia N. C48 del 05/05/2003 – Lottizzazione N. 18 “Lucia ed altri”. Il 21/07/2003 veniva rilasciata la variante in corso d’opera alla Concessione edilizia N. C48, con prot. N. 1410, pratica N. 449. In data 14/05/2004 viene presentata presso il Comune di Lamezia Terme, una denuncia di inizio attività (D.I.A.) riguardante la realizzazione della recinzione. Alla data del 23 gennaio 2006, veniva rilasciato il permesso di costruire N. C11 alla ditta [REDACTED] che lo aveva richiesto, prot. N. 43409. Sono state individuate delle superfetazioni abusive che dovranno essere demolite dall’acquirente sub-asta, mentre le variazioni interne ed esterne, sono sanabili. Si ribadisce, inoltre, che il piano seminterrato ha destinazione autorimessa/garage e qualsivoglia altro utilizzo è improprio ed abusivo.

**Agibilità:** In data 07/03/2005 veniva rilasciato il certificato di agibilità. L’attestazione è precedente all’ampliamento del piano primo.

**C.D.U.:** Relativamente ai terreni pignorati ed appartenenti al lotto, censiti al catasto di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiase, foglio di mappa N. 85, particelle 1761 e 1897 - in base al piano regolatore generale, la destinazione e le prescrizioni sono le seguenti: “E1 – agricola ordinaria” - in base al Piano Strutturale Comunale (PSC) adottato e non approvato, l’area ricade in “Zona Agricola Periurbana” – normata dall’articolo 84 del REU.

**Valore del Lotto:** Euro 700.000,00 (settecentomila euro), valore arrotondato, per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale, al netto delle spese di sanatoria e di demolizione.

**Valore delle tre porzioni che compongono il Lotto:** Villa con piccolo giardino → Foglio 85, particella 1651, sub. 1 (proprietà [REDACTED]) → euro 500.000,00; Giardino con piscina → Foglio 85, particella 1761 (proprietà [REDACTED]) → euro 175.000,00; Giardino → Foglio 85, particella 1897 (proprietà [REDACTED]) → euro 25.000,00.



## LOTTO N. 2

**Qualità dell'immobile:** PIENA PROPRIETA' di un capannone commerciale corredato da corte esterna esclusiva, a due livelli fuori terra (porzione) insistente in Via Savutano 44, in Sambiasse di Lamezia Terme. Il subalterno 1 costituisce la corte esterna del fabbricato estesa circa mq 1.303,82 (al netto dell'area di sedime del fabbricato). La suddetta area è completamente e totalmente asfaltata (a meno delle porzioni a verde, lungo il perimetro) ed accessibile esclusivamente dal cancello carrabile collocato circa al centro della recinzione in calcestruzzo, lato Est, con sovrastante ringhiera in acciaio. Il suddetto cancello, a comando elettrico e scorrevole, immette direttamente sulla corte esterna, individuata con il subalterno 1. Lungo la recinzione sul lato Sud, all'esterno del complesso immobiliare, si collocano i contatori dell'acqua e quello della corrente elettrica; l'intero perimetro del fabbricato è dotato di illuminazione notturna, mediante lampioni di tre metri con globo sferico e siepe sempre verde. Sul lato Sud-Est della corte del fabbricato insistono due piloni di elettrodotto di 60.000 Volt che attraversano la proprietà in direzione Sud-Nord, leggermente trasversali rispetto alla proprietà. L'elettrodotto, comunque, non inficia in alcun modo l'edificato in quanto le distanze di legge sono ampiamente rispettate. Il fabbricato, vero e proprio, consta in un corpo rettangolare di dimensioni esterne pari a m 30,00 x 18,00 per il quale una porzione, quella orientale, è stata suddivisa in due livelli. In sostanza, i primi 10,30 metri sono stati soppalcati dando vita ad un ambiente rifinito e curato, al piano primo, destinato ad ufficio. L'intero tetto del capannone è ammantato da pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica da immettere in rete, concesso in locazione a terzi per la durata di anni 21, a partire dall'08/06/2012.

**Composizione:** La porzione a occidente dello stabile, ossia quella posta sul retro rispetto a via Savutano è caratterizzata da un'altezza pari a 6,25 metri, mentre la porzione orientale è stata soppalcata. La porzione ad Ovest consta in un unico grande locale, a meno di una piccola divisione in prossimità della porta d'ingresso più prossima a via Savutano e afferente al sub. 2. La parte occidentale ha un livello di finitura più



scarno, praticamente le pareti interne sono intonacate a civile del tipo liscio a tre strati e pitturate. Le porte esterne principali sono provviste di serrande avvolgibili in lamiera zincata, mentre le finestre sono realizzate in lamiera scatolare di acciaio zincato completi di vetri ed inferriate. La pavimentazione del locale è in gres di discreta qualità, ben installato e resistente agli urti e ai carichi. La seconda porzione, soppalcata con una struttura mista in acciaio-legno e calcestruzzo, è caratterizzata da un livello di finiture migliori anche perché l'intero sub. 2 (foglio 85, particella 1764) è adibito ad ufficio a meno della porzione più occidentale che è unita, senza soluzione di continuità, con il sub 3 e, di fatto, costituisce la porzione a doppia altezza, prima descritta. Questa porzione di livello è accessibile dalla porta centrale dirimpetto a via Savutano, o dalla parete Nord mediante una porta veicolare con serranda avvolgibile. I due livelli sono collegati da una scala in legno di ottima fattura, con ringhiera in metallo, che si posiziona al centro del subalterno 2. Le finiture del piano terra sono pressoché pari a quelle della porzione occidentale, salvo per la pavimentazione e rivestimento dei bagni, eseguita in maiolica di buona qualità e per la presenza di porte interne in legno tamburato di buona qualità. Il soffitto di questa porzione di stabile è controsoffittato con materiale leggero. Il piano primo, destinato ad ufficio, è sicuramente più rifinito e lussuoso. Il pavimento in parquet di buona qualità, illuminazione con lampade sospese e presenza di climatizzatori con gli split posizionati nei vari ambienti ed unità esterne allocate lungo le pareti perimetrali. Il fabbricato è provvisto di impianto elettrico dotato, in ogni ambiente, dei necessari punti luce, prese di corrente per l'illuminazione, forza motrice e messa a terra. L'impianto idrico è costituito da tubature in ferro zincato di idoneo diametro e collegato alle adduzioni di proprietà comunale passante per la zona interessata. All'esterno, sullo spigolo Nord-Est è presente una presa d'acqua con due saracinesche che svolgono una funzione antincendio; inoltre, è presente un impianto di allarme e di videosorveglianza.

**Note: 1)** Relativamente all'inclusione della corte nel pignoramento del 05/12/2016, R.P. N. 12322, R.G. N. 15932, derivante da domanda giudiziale del 22/11/2016, rep. N. 983,





che ha innestato la procedura N. 74/2016 in oggetto, occorre precisare che sulla suddetta trascrizione sono compresi ben tre immobili: il numero 2, afferente all'unità negoziale N. 2, il N. 12 ed il N. 13, relativo all'unità immobiliare N. 5 – tutte per la quota di proprietà pari al totale e di proprietà della signora [REDACTED] Orbene, mentre gli immobili identificati con il N. 12 e N. 13 sono descritti in modo “circostanziato”, ovvero: foglio di mappa N. 85, particella 1764, sub. 2 (il 12) e sub. 3 (il 13), l'immobile N. 2, afferente all'unità negoziale N. 2 è così descritto: foglio di mappa N. 85, particella N. 1764, natura C/1, località Savutano. Considerato che l'ipoteca volontaria a favore del Monte dei Paschi di Siena – Banca per l'impresa S.p.A. è stata iscritta il 04/01/2006, R.P. N. 12, R.G. N. 183, ossia prima della variazione catastale del 03/02/2009, protocollo N. CZ0021180 in atti dal 03/02/2009 per “Frazionamento e cambio di destinazione d'uso”; la corte deve intendersi necessariamente pignorata in quanto ricompresa nell'unità negoziale N. 2, come immobile N. 2 (vecchia identificazione catastale, prima della suddetta variazione).

**2)** Il terreno adiacente e parte integrante della corte esterna, ossia il cespite censito al catasto rustico di Lamezia Terme, sezione di Sambiasse, al foglio di mappa N. 85, particella 1765, vigneto di classe 1<sup>^</sup>, superficie mq 1.170, R.D. € 19,94 e R.A. € 7,25, è escluso dal lotto in esame in quanto costituisce, per l'intero, il Lotto N. 3. Tale porzione di suolo, attualmente, è collegato senza soluzione di continuità con la restante corte del fabbricato, prima citata, accessibile, per altro, dallo stesso cancello ma in testa alla società [REDACTED]

[REDACTED] iscritta al REA della Camera di Commercio di Catanzaro al N. [REDACTED] ed avente numero iscrizione al registro delle imprese e C.F. [REDACTED]

**Proprietà:** Il Lotto risulta di proprietà, per la quota 1/1, di [REDACTED] parte in causa e pignorata per la quota di spettanza, nata a [REDACTED]

[REDACTED] È pervenuto con atto di acquisto con compravendita del 19/12/2002, a rogito del notaio Mario Bilangione, repertorio N. 75890, raccolta N. 20766, registrato a Lamezia Terme il 03/01/2003 al N. 9 e trascritto il 15/01/2003, al N.



756 R.G. e al N. 602 R.P.; si precisa che l'atto di compravendita riguardava l'area di sedime, censita al catasto terreni del Comune di Lamezia Terme al foglio di mappa 85, particella 490, dove oggi insiste il fabbricato.

**Possesso: 1° Contratto** – Il lotto è occupato in forza del contratto d'affitto che si esplica tra la signora [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] (conduttore), della durata di anni 6 a decorrere dal 01 Aprile 2016 sino al 30 Marzo 2022; il canone della locazione è stabilito in 29.400,00, (ventinovemilaquattrocento/00) annui, da corrispondere in 12 (dodici) rate mensili anticipate dell'importo di € 2.450,00. Il contratto veniva registrato per via telematica presso l'ufficio di Lamezia Terme (codice identificativo TDH) il 24/04/2016, al N. 1670, serie 690, serie 3T, Codice Identificativo del Contratto: TDH16T0069000WE. Il canone è da ritenersi perfettamente adeguato ed in linea con il mercato.

**2° Contratto** – Tetto di Copertura a due falde per la realizzazione di impianto fotovoltaico) Il contratto è precisamente una "Scrittura privata con sottoscrizione autentica", veniva rogata dal notaio Mario Bilangione il 08/06/2012, repertorio N. 101528, raccolta N. 34747, registrato a Lamezia Terme il 18/06/2012 al N. 1670, serie 1T, modello unico e trascritto a Catanzaro il 19/06/2012, al N. 8252 R.G. e N. 6759 R.P.. L'importo complessivo, per l'intera durata della locazione, è stato stabilito pari ad euro 35.000,00.

**Ubicazione:** Via Savutano 44, in Sambiasse di Lamezia Terme.

**Individuazione Catastale:** Il cespite esecutato è censito al catasto fabbricati del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, al foglio di mappa N. 85, particella 1764, sub. 1, corte - bene comune non censibile (b.c.n.c.) – sub. 2, z. c. 1, natura C/1 – negozi e botteghe – classe 4, consistenza 400 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 458 m<sup>2</sup>, rendita € 3.387,96, catastalmente contrada Savutano s.n.c., piano T-1 – sub. 3,



z. c. 1, natura C/1 – negozi e botteghe – classe 4, consistenza 250 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 264 m<sup>2</sup>, rendita € 2.117,47, catastalmente contrada Savutano s.n.c..

**Confini:** Nord → Strada di accesso di servizio F. 5, P. 1766 e Lotto N. 3; Est → Via Savutano; Sud → Altra ditta – terreno libero; Ovest → Lotto N. 1 - giardino.

**Comproprietari:** Non esistono comproprietari.

**Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare:** *Ipoteca Volontaria*, del 04/01/2006, R.P. N. 12, R.G. N. 183, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.; *Ipoteca Giudiziale*, del 09/06/2016, R.P. N. 861, R.G. N. 7660, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.; *Verbale di pignoramento immobili*, del 05/12/2016, Registro generale N. 15932, Registro particolare N. 12322, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.P.A..

**Spese Cancellazioni:** Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 5.141,00 (per le quote di spettanza sulla base imponibile che sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 3, comma 3, d.P.R. 347/1990) alle quali bisogna sommare onorari tecnici per almeno altri 1.000,00 euro.

**Altre Formalità di Riferimento:** *Atto di Asservimento – vincolo di inedificabilità*, del 15/01/2003, R.P. N. 603, R.G. N. 757, a favore del Comune di Lamezia Terme a rogito di Mario Bilangione del 19/12/2002, rep. N. 75891; *Servitù Coattiva di Elettrodotto*, del 03/11/1992, R.P. N. 21492, R.G. N. 25110, a favore di Ente Ferrovie dello Stato; *Locazione Ultraventennale*, del 19/06/2012, R.P. N. 6759, R.G. N. 8252, a favore di

**Regolarità edilizia:** Il complesso edilizio è stato realizzato in seguito al rilascio della Concessione Edilizia N. C2 (Prat. N. 2003-4), del 14/01/2003. In data 05/05/2004 veniva esibita presso il Comune di Lamezia Terme, una denuncia di inizio attività (D.I.A.) riguardante la realizzazione della recinzione. Il 10/12/2004 la sig.ra

presentava presso il Comune di Lamezia Terme (fascicolo 12082), una



domanda di condono per: “(...) cambio destinazione d’uso da rurale a commerciale-artigianale”. Successivamente, il 04/11/2005, il dirigente del settore urbanistica-ambiente certificava che: “dal controllo effettuato dall’ufficio, il capannone oggetto di condono è suscettibile di sanatoria previo l’interazione della documentazione necessaria e i versamenti a saldo delle somme a titolo di oblazione e oneri, il tutto facendo salve le determinazioni dell’ufficio (...)”. In sostanza al fine dell’ottenimento del permesso di costruire in sanatoria rimangono consistenti somme da versare a titolo di oblazione ed oneri (calcolate dallo scrivente). Allo stato, dalle informazioni assunte presso il competente ufficio tecnico l’autorizzazione in sanatoria è ottenibile, fermo restando il diniego che potrebbe intervenire in qualsivoglia momento. Sono state rilevate delle difformità interne.

**Agibilità:** Non è stato rilasciato alcun certificato di abitabilità/agibilità.

**Valore del Lotto:** *Euro 700.000,00* (settecentomila euro), valore arrotondato, per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale, al netto delle spese di sanatoria e di demolizione.



## LOTTO N. 3

**Qualità dell'immobile:** PIENA PROPRIETA' di un appezzamento di terreno, attualmente parte integrante della corte di pertinenza al complesso immobiliare, identificato col "Lotto 2" insistente su Via Savutano 44, in Sambiase di Lamezia Terme. Il lotto in esame è formato dal suolo, unito senza soluzione di continuità, alla corte del capannone commerciale (Lotto N. 2). Il cespite costituisce un'ampia "fetta" dello spiazzo cementato, lato Nord, ossia posto a destra rispetto all'entrata dal cancello veicolare. Il lotto in questione non gode di un accesso autonomo su via Savutano, ma tale possibilità non è preclusa, anzi è possibile praticare un altro accesso sul muro di confine, lato Est (adiacente all'arteria citata). Naturalmente al fine di ricavare un ingresso autonomo necessitano le necessarie autorizzazioni urbanistiche e l'ausilio di tecnici abilitati.

**Composizione:** Il suolo è interamente asfaltato, mentre lungo il lato Nord è stata messa a dimora una siepe sempreverde divisa dalla zona asfaltata mediante la messa in opera di alcuni cordoli in cemento prefabbricati. Inoltre, lungo tutto il lato settentrionale sono stati messi a dimora degli alberi ornamentali all'interno di alcune nicchie ricavate nell'asfalto. Il limite meridionale del suddetto bene, come detto, unito e collegato senza soluzione di continuità con il restante cortile del fabbricato può essere identificato, idealmente, con il pilastro settentrionale del cancello su via Savutano, mentre il lato settentrionale del suolo pignorato è perfettamente identificato con il muro di recinzione in calcestruzzo, con sovrastante rete di recinzione metallica. Il limite occidentale è più complicato da definire, in quanto anch'esso unito, senza soluzione di continuità, con il restante cortile. L'unico aspetto saliente che contraddistingue questo lato della proprietà consta in una rampa che permette di superare il dislivello tra in piano di calpestio del cortile e la sovrastante strada di accesso "di servizio" alla villa, censita al foglio di



mappa N. 85, particella N. 1766 (tale bene, non pignorato, è stato ampiamente trattato nella descrizione del lotto N. 1).

**Note: 1)** La necessità di ricavare un lotto unico nasce dalla differente proprietà riferita ai lotti N. 2 e N. 3, ossia mentre il primo appartiene esclusivamente alla signora [REDACTED]

[REDACTED] parte in causa e pignorata per la quota di spettanza, nata a [REDACTED]

[REDACTED] il secondo appartiene alla società [REDACTED]

[REDACTED] in forza dell'atto di compravendita, a rogito del dott. Mario Bilangione del 30/03/2004 repertorio N. 80355 - raccolta N. 22480, registrato a Lamezia Terme il 19/04/2004 al N. 473, e trascritto il 20/04/2004 al N. 7365 R.G. e N. 5033 R.P.; in particolare l'atto riguardava l'acquisto dell'area originaria, poi più volte frazionata, ovvero la particella 289, del foglio 85

**Proprietà:** Il suolo è di esclusiva proprietà della società [REDACTED]

[REDACTED] in forza dell'atto di compravendita, a rogito del dott. Mario Bilangione del 30/03/2004 repertorio N. 80355 - raccolta N. 22480, registrato a Lamezia Terme il 19/04/2004 al N. 473, e trascritto il 20/04/2004 al N. 7365 R.G. e N. 5033 R.P.; in particolare l'atto riguardava l'acquisto dell'area di sedime, censito all'epoca alla particella 289, del foglio 85.

**Possesso:** Il suolo, seppure di proprietà della [REDACTED] è stato inserito nel contratto d'affitto che si esplica tra la signora [REDACTED]

[REDACTED] (locatore) e la società [REDACTED]

[REDACTED] conduttore), della durata di anni 6 a decorrere dal 01 Aprile 2016 sino al 30 Marzo 2022; il canone della locazione è stabilito in 29.400,00, (ventinovemilaquattrocento/00) annui, da corrispondere in 12 (dodici) rate mensili



anticipate dell'importo di € 2.450,00. Il contratto veniva registrato per via telematica presso l'ufficio di Lamezia Terme (codice identificativo TDH) il 24/04/2016 al N. 1670, serie 690, serie 3T, Codice Identificativo del Contratto: TDH16T0069000WE. Allo stato, infatti, è parte integrante del piazzale utilizzato assiduamente dal conduttore.

**Ubicazione:** Via Savutano 44, in Sambiase di Lamezia Terme.

**Individuazione Catastale:** Il cespite esecutato è censito al catasto terreni, del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiase, foglio di mappa N. 85, particella 1765, vigneto di classe 1<sup>^</sup>, superficie 1.170 mq, R.D. € 19.94, R.A. € 7,25.

**Confini:** Nord → Strada di accesso di servizio F. 5, P. 1766 → Via Savutano; Sud → Lotto N. 2 - cortile; Ovest → Lotto N. 2 - cortile.

**Comproprietari:** Non esistono comproprietari.

**Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare:** *Ipoteca Volontaria*, del 04/01/2006, R.P. N. 12, R.G. N. 183, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.; *Verbale di pignoramento immobili*, del 05/12/2016, Registro generale N. 15932, Registro particolare N. 12322, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.P.A..

**Spese Cancellazioni:** Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 297,00 alle quali bisogna sommare onorari tecnici per almeno altri 300,00 euro.

**Altre Formalità di Riferimento:** *Atto di Asservimento – Vincolo di Inedificabilità*, del 15/01/2003, R.P. N. 603, R.G. N. 757, a favore del Comune di Lamezia Terme a rogito di Mario Bilangione del 19/12/2002, rep. N. 75891; *Servitù Coattiva di Elettrodotto*, del 03/11/1992, R.P. N. 21492, R.G. N. 25110, a favore di Ente Ferrovie dello Stato.

**Regolarità edilizia:** In data 05/05/2004 veniva presentata presso il Comune di Lamezia Terme, una denuncia di inizio attività (D.I.A.) riguardante la realizzazione della recinzione.



**C.D.U.:** Il suolo in esame: - in base al piano regolatore generale, la destinazione e le prescrizioni sono le seguenti: “E1 – agricola ordinaria”, dove sono ammissibili, in particolare, le seguenti trasformazioni: a) intervento silvo-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 2.3, art. 21 (trasformazioni ammissibili), art. 22 (edifici ad uso abitativo); art. 23 (annessi rustici); art. 25 (trasformazioni eccezionali); art. 26 (utilizzazioni compatibili). In base al Piano Strutturale Comunale (PSC) adottato e non approvato, l’area ricade in “Zona Agricola Periurbana” – normata dall’articolo 84 del REU.

**Valore del Lotto:** Euro 100.000,00 (centomila euro), valore arrotondato, per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale, al netto delle spese di sanatoria e di demolizione.





## LOTTO N. 4

**Qualità dell'immobile:** PIENA PROPRIETA' di un edificio indipendente disposto su tre livelli, corredato di corte esclusiva, ubicato in via Savutano 70, in Sambiase di Lamezia Terme. L'intera proprietà pignorata risulta delimitata, su tutti i lati, con un muro di pregevole fattura, in pietra listata, perfettamente messa in opera con altezza compreso tra 1,20 e 2,00 metri, sul quale è collocata una copertina a mattoni pieni che costituiscono la base di appoggio di una recinzione metallica, anch'essa di ottima qualità.

**Composizione:** L'accesso al cespite, e specificatamente al piano terra, si esplica dalla parete Nord mediante un portone in legno con inserti in vetro, a doppia anta, di ottima fattura, collocato ad un'altezza decisamente superiore al piano di calpestio dell'abitazione. Solcato l'uscio, sulla sinistra, si innesta la scala che conduce ai restanti due piani dello stabile; l'accessorio è realizzato a soletta piena gettata in opera ed armata, rivestita in marmo, con battiscopa dello stesso materiale e ringhiera in ferro lavorato. La scala è dotata, inoltre, di due finestre, ricavate sulla parete occidentale, che permettono di convogliare un'abbondante luce naturale. Il piano terra è dotato di altri due ingressi "di servizio"; il primo si colloca nella zona di estensione della cucina che si propende verso il cancello veicolare (superfetazione abusiva), ricavato nella zona Nord; ed il secondo, di fatto, è affiancato all'ingresso principale e si esplica mediante una porta finestra a due ante che permette di fruire, dall'esterno, del soggiorno salotto. Superato l'atrio della scala, mediante un portone a blindatura leggera, si fruisce nell'alloggio al piano terra. In sostanza, come detto, l'edificio è stato "frazionato" in tre subalterni che rappresentano altrettante unità immobiliari indipendenti. Superato l'ingresso comune, mediante uno scalino, si passa sull'impiantito dell'alloggio al piano terra. Il livello si compone di un soggiorno, una zona cucina, un ripostiglio, due bagni e due stanze da letto. Mediante il corpo scale si raggiunge il piano primo; il livello, come detto, è utilizzato come abitazione ed il livello di finiture è moderno e attuale. Il portone d'ingresso blindato apre sul disimpegno schermato, sulla destra, da una parete nella



quale sono praticati dei tagli verticali chiusi con del vetro. A destra dell'ingresso è posto il soggiorno ed a sinistra, mediante una porta, si accede in cucina. Il livello si compone di due stanze da letto; quella padronale, nello specifico, è provvista di bagno di servizio e cabina armadio; infine, completa il livello un grande servizio igienico ed un secondo disimpegno che smista la zona notte. L'alloggio è provvisto di due balconi, il primo ricavato lungo la parete Nord, ed il secondo fronte via Savutano, lungo la parete Est. Il sottotetto dell'edificio è caratterizzato da altezze differenti, comunque sempre più che sufficienti per l'abitabilità dei vani a meno delle porzioni prossime alle pareti perimetrali dove l'altezza utile precipita a zero. Il livello, seppure rifinito a civile e dotato di tutte le finiture necessarie, è disadorno e praticamente posto in disuso; viene utilizzato saltuariamente e per brevi periodi.

**Note: 1 bene comune non censibile):** Sul verbale di pignoramento del 05/12/2016, R.P. N. 12322, R.G. N. 15932, derivante da domanda giudiziale del 22/11/2016, rep. N. 983, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. sono elencati all'unità negoziale N. 6, i suddetti cespiti: foglio di mappa N. 85, particella N. 714, sub. 3 (natura A/3), sub. 4 (natura A/3), sub. 5 (natura A/3) e sub. 1 (natura E – ente urbano). Il lotto in esame si compone di 5 subalterni: sub. 3 – 4 – 5 che rappresentano i tre livelli dell'abitazione, sub. 1, che raprese la corte ed il sub. 2, che identifica la scala. In sostanza non aver incluso direttamente il subalterno 2 nel verbale di pignoramento non comporta alcun impedimento reale ad intendere il bene comune non censibile gravato dall'esecuzione, in quanto non possiede autonoma capacità reddituale e, come tale, non può esistere senza i beni reddituali di riferimento. Essendo, tra l'altro, tutti i subalterni ai quali il corpo scala fa capo pignorati, il bene comune deve intendersi compreso nel provvedimento espropriativo.

**2) tipologia di accatastamento:** Il fabbricato in questione è da intendersi unico e autonomo (per come autorizzato dall'ente comunale), mentre l'accatastamento ha generato tra subalterni autonomi, uno per ogni livello. Tale situazione catastale è, quindi, in contrasto con le autorizzazioni urbanistiche; non si è deciso di intervenire



presentando una pratica catastale di rettifica in quanto si sarebbe modificata sostanzialmente la rendita catastale e si sarebbe creata una scollatura tra l'esistente e l'accatastamento esponendosi, per giunta, anche a contestazioni da parte dell'agenzia delle entrate. Non solo ma il sottotetto è stato accatastato in disaccordo con la concessione edilizia N. 3713, del 05/11/1997, protocollo N. 49994 che prevedeva la costruzione di un tetto al fabbricato esistente. In sostanza si tratta al più di un ambiente di servizio da utilizzarsi come locale di sgombero e lavanderia per il quale non erano previsti neppure i quattro abbaini, realizzati pertanto, abusivamente ed arbitrariamente.

**3) formalità fallimento:** Sul cespite è trascritta la sentenza dichiarativa di fallimento, del 16/06/2008, R.P. N. 5909, R.G. N. 9531, a favore della massa creditori fallimento di [REDACTED]. La cancellazione della suddetta formalità spetta al curatore nominato, per come disposto dal G.E., in data 24/04/2017.

**Proprietà:** L'immobile, di proprietà esclusiva di [REDACTED] è pervenuto con atto di compravendita a rogito del notaio Mario Bilangione, repertorio N. 92134 e Raccolta N. 27499 del 25/07/2007, registrato a Lamezia Terme il 02/08/2007 al N. 1548, trascritto il 03/08/2007 al N. 14269 R.G. e N. 8661 R.P..

**Possesso:** L'edificio è utilizzato, senza titolo, dal signor [REDACTED] nato a [REDACTED] dai suoi familiari.

**Ubicazione:** Via Savutano 70 – 88048 Sambiasse di Lamezia Terme.

**Individuazione Catastale:** Il cespite esecutato è censito al catasto fabbricati del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, al foglio di mappa N. 85, particella 714, sub. 1, corte - bene comune non censibile (b.c.n.c.) – sub. 2, scale - bene comune non censibile (b.c.n.c.) – sub. 3, z. c. 1, natura A/3 – abitazioni di tipo economico – classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 119 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 119 m<sup>2</sup>, rendita € 355,06, contrada Savutano 102,



piano T, interno 1 – sub. 4, z. c. 1, natura A/3 – abitazioni di tipo economico – classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 131 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 129 m<sup>2</sup>, rendita € 419,62, contrada Savutano 102, piano 1, interno 2 – sub. 5, z. c. 1, natura A/3 – abitazioni di tipo economico – classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 101 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 96 m<sup>2</sup>, rendita € 290,51, catastalmente contrada Savutano 102, piano 2, interno 3.

**Confini:** Nord → Traversa via Savutano; Est → Fascia di rispetto e Via Savutano; Sud → Altra ditta – edificato → Altra ditta – edificato.

**Comproprietari:** Nessun comproprietario.

**Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare:** Ipoteca Volontaria, del 20/03/1990, R.P. N. 372, R.G. N. 5840, a favore della Banca Popolare di Nicasastro, soc. coop. Srl (Totale 285.000.000 €) – NON RINNOVATA;

**Ipoteca Volontaria**, del 03/07/2007, R.P. N. 2708, R.G. N. 12285, a favore della Banca di Roma S.p.A.; **Ipoteca Giudiziale**, del 07/08/2007, R.P. N. 3127, R.G. N. 14464, a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta S.P.A.; **Sentenza dichiarativa di Fallimento**, del 16/06/2008, R.P. N. 5909, R.G. N. 9531, a favore della Massa Creditori Fallimento di [REDACTED] →

LA CANCELLAZIONE DELLA FORMALITA' E' A CURA DEL CUSTODE GIUDIZIARIO NOMINATO; **Verbale di pignoramento immobili**, del 27/11/2013, R.P. N. 11621, R.G. N. 15672, a favore di

[REDACTED] → Procedura attualmente sospesa; **Ipoteca Giudiziale**, del 09/06/2016, R.P. N. 861, R.G. N. 7660, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.; **Ipoteca Giudiziale**, del 29/07/2016, R.P. N. 1142, R.G. N. 10191, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring Banca per i Servizi Finanziari alle Imprese S.P.A. – riguarda il terreno foglio 85, particella 1897 (lotto 1); **Verbale di pignoramento immobili**, del 05/12/2016, Registro generale N. 15932, Registro particolare N. 12322, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.P.A..

**Spese Cancellazioni:** Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 10.341,00 (per le quote di spettanza sulla base imponibile che sarà costituita dalla



minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 3, comma 3, d.P.R. 347/1990) alle quali bisogna sommare onorari tecnici per almeno altri 1.000,00 euro.

**Regolarità edilizia:** In data 09/06/1994 il Comune di Lamezia Terme rilasciava la concessione edilizia in sanatoria N. 2752 ai sensi della legge 28/02/85 N. 47, vista l'istanza presentata in data 02/04/1986 al prot. 1N. 7141 e succ. int. del 30/01/91 prot. N. 5060 presentata da [REDACTED]. In data 05/11/1997 il Comune di Lamezia Terme rilasciava la concessione edilizia N. 3713, vista l'istanza presentata in data 17/06/1996 al prot. N. 49994 presentata da [REDACTED]. Sono state individuate delle superfetazioni abusive che dovranno essere demolite dall'acquirente sub-asta, mentre le variazioni interne ed esterne, sono sanabili.

**Agibilità:** Non è stato rilasciato alcun certificato di abitabilità/agibilità.

**Valore del Lotto:** Euro 400.000,00 (quattrocentomila euro), valore arrotondato, per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale, al netto delle spese di sanatoria e di demolizione.



## LOTTO N. 5

**Qualità dell'immobile:** PIENA PROPRIETA' di un suolo agricolo nel quale è custodito del materiale da cantiere, con accesso da via Tommaso Colloca mediante un cancello veicolare in acciaio, in Sambiasse di Lamezia Terme. Il lotto in esame è composto dalle tre strisce di terreno parallele che formano un unico apprezzamento, di estensione complessiva pari a mq 2.476. Sul suolo sono stati depositati, nel tempo, parti di macchine ed attrezzature impiegate nelle aziende di costruzioni, oramai in disuso, o addirittura dismesse.

**Composizione:** Il terreno ha una giacitura piana, disposto quasi perfettamente orizzontale e la sua superficie guarda l'alto (zenit); l'esposizione è a mezzogiorno. Porzione abbondante del lato Est (verso via Savutano) è individuato da un muro in calcestruzzo alto circa 1 metro che delimita interamente la particella 1569, da altra ditta. Il lato Nord, oltre che dal cancello metallico prima detto, è tracciato da un altro muro di confine che delimita la proprietà adiacente individuata con la particella 1712. Lungo gli altri lati, invece, non esistono recinzioni di sorta, anche se gli spigoli e le direzioni dei fianchi sono individuati da pali infissi nel terreno. L'appezzamento non ha alcun impiego specifico e lo stato di abbandono o, comunque, di scarso utilizzo, è testimoniato anche dalla vegetazione spontanea che di fatto ha colonizzato l'intero lotto.

**Proprietà:** Il suolo è di esclusiva proprietà di [REDACTED] pervenutole con atto di compravendita a rogito del notaio Mario Bilangione, repertorio N. 75890, raccolta N. 20766 del 19/12/2002, registrato a Lamezia Terme il 03/01/2003 al N. 9 e trascritto il 15/01/2003 al N. 756 R.G. e al N. 602 R.P..

**Possesso:** Il lotto è nella piena disponibilità della ditta proprietaria.

**Ubicazione:** Via Tommaso Colloca – 88048 Sambiasse di Lamezia Terme.

**Individuazione Catastale:** Il lotto esecutato è formato dai tre terreni censiti al catasto rustico di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, foglio di mappa N. 85, particella 1525, vigneto di classe 1<sup>^</sup>, superficie 1.059 mq, R.D. € 18,05, R.A. € 6,56 -



Foglio 85, Particella 1535, vigneto di classe 1<sup>^</sup>, superficie 381 mq, R.D. € 6,49, R.A. € 2,36 - Foglio 85, Particella 1546, vigneto di classe 1<sup>^</sup>, superficie 1.036 mq, R.D. € 17,66, R.A. € 6,42.

**Confini:** Nord → Altra ditta suolo edificato e via Tommaso Colloca; Est → Altre ditte – terreno libero; Sud → Altra ditta – terreno libero; Ovest → Altra ditta – terreno libero.

**Comproprietari:** Non esistono comproprietari.

**Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare:** *Ipoteca Giudiziale*, del 09/06/2016, R.P. N. 861, R.G. N. 7660, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.; *Verbale di pignoramento immobili*, del 05/12/2016, Registro generale N. 15932, Registro particolare N. 12322, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.P.A..

**Spese Cancellazioni:** Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 5.106,00 (per le quote di spettanza sulla base imponibile che sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 3, comma 3, d.P.R. 347/1990) alle quali bisogna sommare onorari tecnici per almeno altri 300,00 euro.

**Vincoli ed altre Formalità di Riferimento:** *Atto di Asservimento – vincolo di inedificabilità*, del 15/01/2003, R.P. N. 603, R.G. N. 757, a favore del Comune di Lamezia Terme a rogito di Mario Bilangione del 19/12/2002, rep. N. 75891.

**Regolarità edilizia:** Nell'aprile 2007 la proprietaria [REDACTED]

[REDACTED] constatato che il terreno in questione era rimasto isolato, non essendo servito da alcuna strada, privata o comunale, poiché l'unico accesso risultava essere la strada di lottizzazione che s'interrompeva qualche metro prima, lasciando spazio a un'area standard, la quale ne impediva l'accesso, avanzava proposta all'ufficio tecnico preposto di cedere una parte della citata area standard, quantificata all'epoca in 42 mq, in modo tale da realizzare la bretella di collegamento con l'attuale via Tommaso Colloca. Il 19/10/2009, il dirigente dell'area gestione del patrimonio della Città di Lamezia Terme, rilasciava l'autorizzazione N. 195 (pratica N. 70 – 2007) per la seguente opera: “*Passo Carrabile, in contrada Coschi –*



*Savutano snc*”, secondo il progetto esibito.

**C.D.U.:** Il suolo in esame: - in base al piano regolatore generale, la destinazione e le prescrizioni sono le seguenti: “E1 – agricola ordinaria”, dove sono ammissibili, in particolare, le seguenti trasformazioni: a) intervento silvo-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 2.3, art. 21 (trasformazioni ammissibili), art. 22 (edifici ad uso abitativo); art. 23 (annessi rustici); art. 25 (trasformazioni eccezionali); art. 26 (utilizzazioni compatibili). In base al Piano Strutturale Comunale (PSC) adottato e non approvato, l’area ricade in “Zona Agricola Periurbana” – normata dall’articolo 84 del REU (vedi allegato L). Relativamente ai terreni pignorati ed appartenenti al lotto, censiti al catasto di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiase, foglio di mappa N. 85, particelle 1761 e 1897 - in base al piano regolatore generale, la destinazione e le prescrizioni sono le seguenti: “E1 – agricola ordinaria” - in base al Piano Strutturale Comunale (PSC) adottato e non approvato, l’area ricade in “Zona Agricola Periurbana” – normata dall’articolo 84 del REU.

**Valore del Lotto:** *Euro 180.000,00* (centottantamila euro), valore arrotondato, per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale.





## LOTTO N. 6

**Qualità dell'immobile:** PIENA PROPRIETA' di un appartamento, allocato al piano secondo di un edificio a maggiore consistenza, ubicato in via Pietro Marasco 17, in Sambiase di Lamezia Terme. L'accesso comune si esplica mediante un cancello pedonale che immette in un cortile, di discreta superficie, che si sviluppa sui lati Est ed Nord della proprietà, pavimentato con piastrelle in gres. La corte è delimitata dai fabbricati confinanti, mediante la messa in opera di muretto in cemento al quale è ancorata una recinzione metallica. Sulla parete Est dell'edificio condominiale, composto da quattro piano fuori terra oltre sottotetto, è collocata la porta d'ingresso al vano scala, in legno di buona fattura; l'uscio, altresì, apre direttamente in un atrio comune, pavimentato in marmo. Solcato l'accesso suddetto si perviene all'interno del vano scala, che rappresenta l'unico collegamento verticale del fabbricato, di discrete dimensioni; l'accessorio è rivestito con lo stesso materiale dell'atrio, ossia con lastre in granito/marmo che coprono le pedate, le alzate ed i battiscopa; l'accessorio in questione, altresì, è dotato di corrimano in ferro. Al piano secondo, trova collocazione l'accesso al cespite in esame che si propone con una porta in legno, a due battenti, di buona fattura collocata dirimpetto alla rampa di scale in salita.

**Composizione:** Il portone apre direttamente in un ampio soggiorno da cui si dipanano gli accessi alla cucina, sul lato Est, ed alle varie camere da letto e servizi, sul versante opposto. Infatti, il cespite in questione si può considerare suddiviso in due macro-ambienti: zona giorno, a Nord, e zona notte, a Sud. Dal soggiorno, altresì, è possibile accedere al balcone, prospiciente la corte comune (a livello del piano terra), sul versante Nord; l'accessorio in questione, così come gli altri disposti sui vari lati dell'alloggio, di forma rettangolare, è pavimentato con piastrelle in gres e dotato di parapetti in ferro. Mediante un varco installato a Nord – Est del locale menzionato si perviene alla cucina, che occupa l'intero settore del piano. L'ambiente di superficie soddisfacente, è dotato di una angolo cottura, mentre il restante spazio è occupato dagli arredi del settore; lungo la parete meridionale, infine, è collocato l'accesso al balcone. Come detto, il lato Sud, è



riservato alla zona notte, fatta esclusione per un piccolo studiolo, in particolare, dal soggiorno si innesta un breve corridoio, da cui si dipanano gli accessi ai vari locali. Nello specifico, in senso orario, è possibile accedere al bagno, unico presente all'interno dell'abitazione, dotato degli accessori essenziali, allo studiolo, alla camera da letto matrimoniale ed a quella singola, nonché ad un piccolo ripostiglio; tutte le stanze, altresì, presentano un'estensione soddisfacente, ed in linea con la destinazione d'uso. L'intero lato Sud, ancora, è dotato di un balcone, accessibile dalle camere disposte sul versante medesimo e che affaccia su via Pietro Marasco. Lo stato manutentivo dell'alloggio è risultato discreto ed in linea con la destinazione d'uso dello stesso.

**Proprietà:** Il lotto appartiene ai coniugi: [REDACTED]

[REDACTED] coniugati in regime di separazione patrimoniale beni, per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Mario Bilangione al repertorio N. 59191, raccolta N. 15126 del 21/07/1997 registrato a Lamezia Terme il 09/07/1997 al N. 1302 serie IH e trascritto il 19/08/1997 al N. 15750 R.G. e al N. 13080 R.P..

**Possesso:** L'immobile è occupato dal signor [REDACTED] nato a [REDACTED] con "Contratto di Locazione", registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme il 12/10/2005, al N. 1463, serie 3 – rinnovato ma non registrato – di fatto il cespite è libero. Il canone è pari ad euro 350,00 annui e rispecchia i valori di mercato.

**Ubicazione:** Via Pietro Marasco 17, località Prunia - Sambiasse di Lamezia Terme.

**Individuazione Catastale:** Il cespite esecutato è censito al catasto fabbricati del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, al Foglio di mappa N. 84, Particella 1044, sub. 2, z. c. 1, natura A/3 – abitazioni di tipo economico – classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 145 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 137 m<sup>2</sup>, rendita € 387,34, catastalmente via Prunia, piano 2, interno 2.

**Confini:** Nord → Altra ditta - suolo edificato; Est → Corpo scale e Altra ditta – suolo



edificato; Sud → via Pietro Marasco; Ovest → Altra ditta – suolo edificato.

**Comproprietari:** I coniugi [REDACTED] per la quota di proprietà di ½ ciascuno.

**Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare:** *Ipoteca Volontaria*, del 04/01/2006, R.P. N. 12, R.G. N. 183, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.; *Ipoteca Giudiziale*, del 09/06/2016, R.P. N. 861, R.G. N. 7660, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.; *Verbale di pignoramento immobili*, del 05/12/2016, Registro generale N. 15932, Registro particolare N. 12322, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.P.A..

**Spese Cancellazioni:** Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 5.141,00 (per le quote di spettanza sulla base imponibile che sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 3, comma 3, d.P.R. 347/1990) alle quali bisogna sommare onorari tecnici per almeno altri 500,00 euro.

**Altre Formalità di Riferimento:** *Sequestro preventivo per equivalente artt. 321 SS CPP*, del 29/08/2012, R.P. N. 9454, R.G. N. 11643, a favore di Amministrazione Finanziaria dello Stato.

**Regolarità edilizia:** L'edificio condominiale, al quale appartiene l'appartamento pignorato, è stato edificato abusivamente. Da quanto ricostruito i lavori della costruzione furono iniziati in data 30 giugno 1977 ed ultimati, quanto al rustico nel dicembre 1977, mentre furono completamente finiti ed ultimati nel mese di aprile 1987; il tutto in assenza di concessione edilizia. Onde sanare l'abusivismo compiuto è stato presentato al Sindaco del Comune di Lamezia Terme regolare domanda di condono in data 30 settembre 1986, prot. N. 049527 e progressivo N. 0483030411/2 ed è stata pagata l'intera oblazione ed i relativi oneri concessori. In particolare, con riferimento al cespite in esame alla data 30/03/1987 veniva presentata al Comune di Lamezia Terme (rep. 59191 racc. 15126) al protocollo N. 049527/30IX86, una domanda di condono edilizio riguardante un immobile in via Prunia, 7 di Sambiasse, a firma del sig. [REDACTED]

[REDACTED] Il cespite è dotato di concessione edilizia in sanatoria, aspetto confermato



dall'ufficio e dalla proprietà, ma non è stato possibile ottenerne copia a causa di problematiche interne. Sono state individuate delle variazioni interne sanabili.

**Agibilità:** Non è stato rilasciato alcun certificato di agibilità/abitabilità.

**Spese Condominiali:** Non esiste alcun condominio, alla pulizia ed illuminazione della scala provvedono i condomini versando una cifra mensile che si aggira intorno alla 15,00 euro complessive.

**Valore del Lotto:** *Euro 100.000,00* (centomila euro), valore arrotondato, per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale, al netto delle spese di sanatoria.



## LOTTO N. 7

**Qualità dell'immobile:** PIENA PROPRIETA' di un edificio multipiano, cielo-terra, aderente su due lati con altri fabbricati di ditte aliene, utilizzato in parte ad abitazione ed in parte ad ufficio, ubicato su via Francesco Fiorentino al civico 87-91, ma con accesso anche dalla parallela via Francesco Petrarca al civico N. 35, in Sambiasse di Lamezia Terme. L'edificio in esame è perfettamente mantenuto sia all'interno che all'esterno. Il piano terra, accessibile dal civico N. 87 di via Francesco Fiorentino e N. 35 di via Francesco Petrarca è utilizzato come ufficio, mentre gli altri livelli sono utilizzati come abitazione unifamiliare. Il fabbricato in oggetto, presenta struttura muraria in mattoni pieni e pietre squadrate di adeguato spessore, con cordoli armati in corrispondenza dei solai di piano ai quali sono agganciati, solidamente, le travi in legno che costituiscono l'ossatura portante dell'impiantito. Gli aggetti esterni sono stati realizzati a manto pieno di calcestruzzo armato gettato in opera, mentre la copertura è stata costruita con struttura portante in legno lamellare a due falde a vista (al piano secondo-sottotetto) con le assi che superano le pareti perimetrali e costituiscono le mantovane a protezioni dell'esterno. Il manto di copertura è in coppi in cemento di tipo antichizzato con gronde e discendenti in rame, di ottima fattura. La scala esterna è realizzata in muratura portante, rivestita in marmo e gres (pianerottoli) con battiscopa dello stesso materiale, mentre il rivestimento della balaustra (muro) è realizzato in clinker-tipo cotto.

**Composizione:** Il piano terra è collocato ad una quota decisamente inferiore rispetto alla strada ed il dislivello è superato da alcuni gradini; di fatto il piano di calpestio si colloca alla medesima altezza di via F. Petrarca, al quale è collegato mediante un infisso a doppia anta in legno, protetto all'esterno da una serranda in alluminio/plastica a rullo, di buona consistenza e qualità. Il livello si presenta come un unico ambiente di forma rettangolare e solo nell'estremo Sud-Ovest è stato ritagliato il bagno di servizio. Le finiture del livello sono buone/ottime con pavimentazione in gres, della medesima tipologia anche per il wc, mentre il rivestimento del bagno è realizzato in maiolica. Il secondo ingresso su via F. Fiorentino, al civico N. 91, apre in un piccolo ambiente di



forma pressoché quadrata; sulla destra è collocata la centrale termica, completamente perimetrata ed accessibile da una stretta porta in legno, mentre sul fondo è collocata una scala in legno di notevolissima fattura che permette il collegamento con tutti i piani. L'accessorio è da considerarsi il "pezzo più pregiato" del cespite, in quanto costruita su misura e caratterizzata da una forma molto sinuosa e complessa; in sostanza è stato sfruttato tutto lo spazio disponibile caratterizzato da svariati "fuori squadra" che hanno indotto l'esecutore ad un vero e proprio "sforzo creativo". Anche qualitativamente, ad ogni modo, la scala è caratterizzata da un livello notevole essendo realizzata con legno massello di noce italiana di grande spessore; la ringhiera in acciaio satinato e sovrastata da un corrimano, anch'esso in ferro. Mediante la citata scala si giunge al piano primo, sempre nella porzione di livello a minore estensione che caratterizzava il piano inferiore. All'estrema sinistra, lato Nord-Est, è collocato il servizio igienico, mentre mediante un passaggio ad arco sulla muratura portante si passa ad un minuscolo disimpegno che permette l'accesso in cucina, oppure al soggiorno. All'estremo Nord Est del soggiorno, inoltre, è ricavata una minuscola lavanderia accessibile, per altro, come già detto dall'esterno, mediante la rampa di scale che si dipana da via Francesco Petrarca. Il piano primo è composto da un ingresso, ricavato nella zona "pianerottolo" della scala, dal quale è possibile accedere alla piccola camera collocata nel settore Nord-Est. Attraverso un altro arco, ritagliato nella muratura portante, si passa al disimpegno che conduce al salone/camera o alla stanza matrimoniale, collocata nel settore occidentale. Dalla suddetta stanza è praticabile una cabina armadio cieca affiancata alla parete del salone, oppure al bagno, ricavato al disopra del ballatoio della scala esterna. Il livello è dotato complessivamente di tre balconi; i primi due prospettano su via F. Fiorentino, mentre il terzo su via F. Petrarca (affiancato al bagno, anch'esso ricavato su un aggetto). Infine, il piano terzo-sottotetto, raggiungibile sempre mediante la scala in legno prima descritta, è composto da un ripostiglio affiancato ad un servizio igienico, posizionati lungo la parete Nord, da un grande salone e da un'altra stanza che occupa la restante porzione Ovest del livello. L'ambiente è caratterizzato da altezze differenti che



rispecchiano l'andamento del tetto a due falde ed è dotato, inoltre, di tre balconi.

**Note: 1)** L'intero edificio (compreso il piano terra) è identificato in catasto con un solo identificativo catastale, ed è classato come "ufficio e studio privato". In realtà, solo il piano terra, accessibile dal civico N. 87 di via Francesco Fiorentino e N. 35 di via Francesco Petrarca ha questa utilizzazione reale, mentre gli altri livelli sono utilizzati come abitazione unifamiliare. Non solo, ma dall'analisi e studio della documentazione urbanistica afferente al lotto in esame, nessuno degli ambienti ha destinazione ad ufficio. In sostanza, da quanto ricostruito: al piano terra, per la porzione fronte via Francesco Fiorentino, il cespite ha destinazione commerciale che si esplica al civico N. 89 e un ingresso "abitazione" al civico N. 91, mentre per la porzione che apre su via Petrarca, sempre al piano terra, si tratta di un magazzino, i restanti piani del cespite, invece, hanno destinazione ad abitazione. I piani superiori, inoltre, sono stati accorpati e rimaneggiati in difformità alle autorizzazioni urbanistiche acquisite.

**Proprietà:** Il lotto è pervenuto alla società [REDACTED] [REDACTED] attraverso una moltitudine di atti delle differenti particelle che costituivano l'originario complesso edilizio, poi aggregato, ovvero F. 75 P. 716 sub. 3 e P. 720 sub. 9; più precisamente le compravendite sono: 1) Ex F.75 - P.716 Sub.1,2 e P.720 Sub.4 - Fabbricato per civile abitazione non di lusso, acquisto con atto di compravendita a rogito del notaio Mario Bilangione al repertorio N. 77343, Raccolta N. 21360 del 05/06/2003 trascritto il 02/07/2003 al N. 11828 R.G. e al N. 7872 R.P.; 2) Ex F.75 P.720 Sub.8- Fabbricato per civile abitazione non di lusso, compravendita a rogito del notaio Mario Bilangione, repertorio N. 77342, Raccolta N. 21359 del 05/06/2003 trascritto il 02/07/2003 al N. 11827 R.G. e al N. 7871 R.P.; 3) Ex F.75 P.720 Sub.2 - Fabbricato per civile abitazione non di lusso, compravendita a rogito del notaio Mario Bilangione repertorio N. 79689 raccolta N. 22225 del 04/02/2004, registrato a Lamezia Terme il 01/03/2004 al numero 260 serie 1T e trascritto il 02/03/2004 al N. 3973 R.G. e al N. 2806 R.P.; 4) Ex F.75 P.720 Sub.3 - Fabbricato per civile abitazione non di lusso, compravendita a rogito del notaio Mario Bilangione



repertorio N. 81733 raccolta N. 22895 del 03/08/2004 registrato a Lamezia Terme il 06/08/2004 al N. 1013 e trascritto il 06/08/2004 al N. 16335 R.G. e al N. 10633 R.P..

**Possesso:** Seppure l'edificio appartiene esclusivamente alla società [REDACTED] [REDACTED] al piano terra ha sede anche la società [REDACTED] senza alcun titolo. I restanti piani, inoltre, costituiscono l'abitazione della signora [REDACTED] figlia dei coniugi [REDACTED] senza alcun titolo.

**Ubicazione:** via Francesco Fiorentino al civico 87-91 ma con accesso anche dalla parallela via Francesco Petrarca al civico N. 35, in Sambiasi di Lamezia Terme.

**Individuazione Catastale:** Il cespite esecutato è censito al catasto fabbricati del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasi, al foglio di mappa N. 75, particella 716, sub. 3, unita alla particella 720, sub. 9, z. c. 1, natura A/10 – uffici e studi privati – classe Unica, consistenza 17,5 vani, superficie catastale totale 350 m<sup>2</sup>, rendita € 2.033,35, catastalmente via Francesco Petrarca N. 35, via Francesco Fiorentino N. 91, piano T-1-2-3.

**Confini:** Nord → Altra ditta in aderenza; Est → via Francesco Fiorentino; Sud → Altra ditta in aderenza; Ovest → via Francesco Petrarca.

**Comproprietari:** Non esistono comproprietari.

**Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare:** *Ipoteca Volontaria*, del 04/01/2006, R.P. N. 12, R.G. N. 183, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.; *Ipoteca Giudiziale*, del 11/03/2016, R.P. N. 317, R.G. N. 3092, a favore del [REDACTED]

[REDACTED] *Verbale di pignoramento immobili*, del 05/12/2016, Registro generale N. 15932, Registro particolare N. 12322, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.P.A..

**Spese Cancellazioni:** Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 418,53 alle quali bisogna sommare onorari tecnici per almeno altri 300,00 euro.

**Regolarità edilizia:** Il complesso edilizio è stato realizzato, nell'impianto originario, antecedentemente al 1942, ossia prima dell'entrata in vigore della Legge Urbanistica N. 1150 del 17 agosto 1942. Alla data 14/05/2004 veniva esibita al Comune di Lamezia





Terme, commissione straordinaria, una denuncia di inizio attività (art. 23 DPR n° 380/2001 e s.m.i. - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia) riguardante un immobile in via F. Fiorentino di Sambiase, a firma della sig.ra [REDACTED] L'oggetto della DIA era: "Manutenzione straordinaria di un edificio per civile abitazione ubicato in Lamezia Terme nell'ex comune di Sambiase tra le vie F. Petrarca e F. Fiorentino" - committente [REDACTED] Sono state individuate delle discrasie consistenti.

**Agibilità:** Non è stato rilasciato alcun certificato di agibilità.

**Valore del Lotto:** *Euro 250.000,00* (duecentocinquantamila euro), valore arrotondato, per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale, al netto delle spese di sanatoria e di demolizione.



## LOTTO N. 8

**Qualità dell'immobile:** QUOTA DI PROPRIETA' PARI AD 1/2 DEL TOTALE di un appezzamento di terreno agricolo sul quale è posizionato un traliccio per telecomunicazioni ed accessori (precisamente sulla particella 266), con accesso da via Bruno Napoleone Ruberto (traversa di via Savutano), in Sambiasse di Lamezia Terme. Nello specifico il suolo è raggiungibile dopo aver percorso via Savutano, in direzione autostrada, subito dopo aver superato il campo da calcio, si svolta nella traversa adiacente, ovvero via Bruno Napoleone Ruberto, che poi si dipana in direzione Nord. Dopo circa 700 metri dall'intersezione su via Savutano, sulla sinistra, si intercetta la stradina sterrata che permette di accedere al fondo in esame. L'appezzamento, d'altra parte, confina lungo il lato Est con via Bruno Napoleone Ruberto, mentre la stradina sterrata ne segna parte del confine settentrionale. L'appezzamento, inoltre, è individuabile da molto lontano, in quanto, per come si dirà, nella zona settentrionale è posizionata un'antenna per telecomunicazioni di 10 metri che svetta rispetto all'ambiente circostante. Il traliccio e gli accessori allo stesso sono ospitati all'interno di un'area rettangolare, che misura circa 20,00 m x 10,00 m, totalmente delimitata con della recinzione metallica in acciaio zincato infissa in un cordolo in calcestruzzo armato. Il pilone e la cabina sono alloggiati su plinti e platee di cemento allocate all'interno dell'area perimetrata.

**Composizione:** La forma dell'appezzamento è pressoché rettangolare, con giacitura piana a meno di una pendenza lievissima verso Sud; l'esposizione è a mezzogiorno. I confini sono perfettamente individuati sul posto da paletti solidali al suolo. Il lotto è incolto ed improduttivo, ricoperto di vegetazione spontanea, mentre gli altri terreni attigui sono coltivati ad oliveto. Il confine Nord, come detto, è individuato dalla stradella sterrata e da una piantagione di ulivi; la proprietà posta ad occidente è anch'esso impiantata ad olivi, così come quella che delimita il fondo a meridionale. Infine, per come anticipato, tutto il confine ad Est è delimitato da via Bruno Napoleone Ruberto. Il cancello posto sulla stradella d'ingresso, al civico N. 36, è in metallo



piuttosto rabberciato ma, comunque, capace di assolvere alla funzione primaria. Si apre a battente intorno ad un piantone in metallo collocato nell'estremo Nord-Est della proprietà. Sull'altro lato, invece, è collocato un palo in cemento del fornitore dell'energia elettrica che regge una conduttura aerea che sovrasta il ciglio meridionale della strada sterrata; un altro palo è collocato, infatti, circa al centro del lato settentrionale dell'appezzamento.

**Proprietà:** Il lotto per la quota pari ad  $\frac{1}{2}$  del totale pro-indiviso appartiene alla signora

[REDACTED]

pervenute in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Notaro Francesco, repertorio N. 81083, raccolta N. 14052, del 09/06/1994 registrato a Lamezia Terme il 28 giugno 1994 al N. 1440 serie 1 VAL e trascritto il 06/07/1994 al N. 12881 R.G. e al N. 10547 R.P..

**Comproprietari:** La restante porzione, pari ad  $\frac{1}{2}$  pro-indiviso, appartiene a pieno diritto

ai coniugi:

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] proprietari per  $\frac{1}{4}$

ciascuno in regime di comunione dei beni

**Possesso:** Il lotto è nella piena disponibilità delle ditte proprietarie, mentre per quanto riguarda l'area occupata dal traliccio e dagli accessori è in essere un contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo, registrato il 12/06/1995, al N. 73649/95 presso l'agenzia delle entrate di Torino. Dalla lettura del suddetto contratto, si evince che tra:

[REDACTED] - [REDACTED]

[REDACTED] coniugi in regime di comunione legale dei

beni proprietari per  $\frac{1}{2}$  - [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per  $\frac{1}{2}$ , nella loro qualità di pieni ed esclusivi proprietari ("locatari") - da una parte - e la OMNITEL PRONTO ITALIA S.p.A., con sede legale in Ivrea (TO), via Jervis 77, iscritta presso la Cancelleria del Tribunale di



Ivrea al N. 3568 del Registro Società, C. F. e Partita I.V.A. N. 04791530019 (“conduttrice”) – dall’altra parte – I locatari concedevano in locazione alla conduttrice, per una durata di 9 anni rinnovabile tacitamente, la porzione di terreno, sito nel Comune di Lamezia Terme in località Savutano, catastalmente censite al NCT di Lamezia Terme, zona censuaria di Sambiasse, foglio di mappa N. 86, particella 266 per complessivi mq 200.

**Ubicazione:** via Bruno Napoleone Ruberto (traversa di via Savutano), in Sambiasse di Lamezia Terme.

**Individuazione Catastale:** Il lotto esecutato è formato dai cinque terreni censiti al catasto rustico di Lamezia Terme, sezione di Sambiasse, foglio di mappa N. 86, Particella 264, porzione AA, seminativo di classe 2<sup>^</sup>, superficie 2.100 mq, R.D. € 7,59, R.A. € 2,17, porzione AB, vigneto di classe 1<sup>^</sup>, superficie 150 mq, R.D. € 2,56, R.A. € 0,93 - Foglio 86, Particella 265, porzione AA, seminativo di classe 2<sup>^</sup>, superficie 400 mq, R.D. € 1,45, R.A. € 0,41, porzione AB, vigneto di classe 1<sup>^</sup>, superficie 80 mq, R.D. € 1,36, R.A. € 0,50 - Foglio 86, Particella 266, porzione AA, seminativo di classe 2<sup>^</sup>, superficie 2.000 mq, R.D. € 7,23, R.A. € 2,07, porzione AB, vigneto di classe 1<sup>^</sup>, superficie 140 mq, R.D. € 2,39, R.A. € 0,87 - Foglio 85, Particella 267, seminativo di classe 2<sup>^</sup>, superficie 1.400 mq, R.D. € 5,06, R.A. € 1,45 - Foglio 86, Particella 341, porzione AA, seminativo di classe 2<sup>^</sup>, superficie 800 mq, R.D. € 2,89, R.A. € 0,83, porzione AB, vigneto di classe 1<sup>^</sup>, superficie 90 mq, R.D. € 1,53, R.A. € 0,56.

**Confini:** Nord → Stradella d’ingresso e altra ditta; Est → via Bruno Napoleone Ruberto; Sud → Altra ditta; Ovest → Altra ditta.

**Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare:** *Ipoteca Giudiziale*, del 09/06/2016, R.P. N. 861, R.G. N. 7660, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.; *Verbale di pignoramento immobili*, del 05/12/2016, Registro generale N. 15932, Registro particolare N. 12322, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.P.A..

**Spese Cancellazioni:** Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 5.106,00 (per le quote di spettanza sulla base imponibile che sarà costituita dalla



minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 3, comma 3, d.P.R. 347/1990) alle quali bisogna sommare onorari tecnici per almeno altri 300,00 euro.

**Vincoli ed altre Formalità di Riferimento:** *Atto di Asservimento – vincolo di inedificabilità*, del 15/01/2003, R.P. N. 603, R.G. N. 757, a favore del Comune di Lamezia Terme a rogito di Mario Bilangione del 19/12/2002, rep. N. 75891. Altri vincoli sono connessi all'esistenza del contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo, prima enunciato.

**Regolarità edilizia:** Non è stata individuata alcuna pratica edilizia con attinenza al lotto in esame.

**C.D.U.:** Il suolo: - in base al piano regolatore generale, la destinazione e le prescrizioni sono le seguenti: "E1 – agricola ordinaria", dove sono ammissibili, in particolare, le seguenti trasformazioni: a) intervento silvo-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 2.3, art. 21 (trasformazioni ammissibili), art. 22 (edifici ad uso abitativo); art. 23 (annessi rustici); art. 25 (trasformazioni eccezionali); art. 26 (utilizzazioni compatibili). In base al Piano Strutturale Comunale (PSC) adottato e non approvato, l'area ricade in "Zona Agricola Periurbana" – normata dall'articolo 84 del REU. Altresì, dal certificato di destinazione urbanistica prima citato risulta che il suolo identificato con la particella 264 del foglio 86: - in base al piano regolatore generale, la destinazione e le prescrizioni sono le seguenti: "SOTTOZONA FIS – Servizi per l'Istruzione" – area urbana ad organizzazione morfologica specialistica per la fruizione collettiva a prevalenza di strutture edificate da realizzare mediante nuovo impianto", nella quale è prevista la sistemazione, ivi compresa la nuova edificazione di manufatti ai fini dell'ottenimento di di aree urbane ad organizzazione morfologica specialistica per la fruizione collettiva. Le trasformazioni sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata da strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione. Le norme



tecniche specifiche di attuazione sono: sezione 3.2.5, art. 53, 54, 57. In base al Piano Strutturale Comunale (PSC) adottato e non approvato, l'area ricade in "Zona Agricola Periurbana" – normata dall'articolo 84 del REU.

**Ipotesi di divisione:** Al fine di attuare una divisione equa in due porzioni di pari estensione necessita frazionare, in direzione Nord-Sud, la particella 266, del foglio 86. La particella in questione, infatti, si colloca a metà dell'appezzamento (anche per questo è stata scelta per l'alloggiamento del traliccio) e sviluppa una superficie notevole (rispetto alle altre) di ben 2.140 mq complessivi. Attribuire il terreno individuato con tale mappale all'una o all'altra parte comporterebbe un conguaglio decisamente sproporzionato, e trattandosi di una vendita all'asta, di fatto irrealizzabile.

**Valore del Lotto:** *Euro 150.000,00* (centocinquantamila euro), valore arrotondato per l'intero; si ricorda, altresì che la quota pignorata è pari ad  $\frac{1}{2}$  del totale, pertanto, il valore della porzione esecutata da porre in vendita è pari a € 60.000,00 (sessantamila euro).



## LOTTO N. 9

**Qualità dell'immobile:** PIENA PROPRIETA' di un alloggio, allocato al piano primo di un edificio di remota costruzione (affiancato al LOTTO N. 10 – stesso pianerottolo), ubicato in via Torre al civico N. 41, in Nicastro di Lamezia Terme. La struttura portante del fabbricato, che ospita le unità immobiliari in esame, è realizzata in muratura, i tramezzi in laterizio forati, le tamponature in pietrame e malta; alla struttura portante in muratura sono stati collegati i solai piani in latero-cemento e la scala in muratura. L'esame visivo ha dimostrato che non esistono segni di instabilità evidenti che interessano l'alloggio in questione, mentre le parti comuni richiedono interventi di manutenzione e conservazione. L'accesso si esplica con un portone in legno, di antica e discreta fattura, prospiciente Via Torre. Solcato l'accesso si perviene in un atrio comune, ove è collocata la scala, di modeste dimensioni; lo spazio interno, altresì, è modesto risultando pavimentato in cemento con le rifiniture a civile, in gran parte deteriorate. Al piano primo, trova collocazione l'accesso al cespite in esame che si propone con una porta in legno, ad un battente, a leggera blindatura e di buona fattura collocata sul lato sinistro rispetto a chi pratica la rampa di scale in salita.

**Composizione:** Il portone apre direttamente nel soggiorno nel quale sono stati ricavati un angolo cucina, nell'estremità Nord – Est ed una zona notte nel versante opposto, prospiciente il balcone che affaccia su Via Torre. Mediante una porta collocata sulla parete Nord, in adiacenza a quella d'accesso, è possibile praticare una camera da letto, dotata di servizio igienico, di limitate dimensioni e caratterizzato da un'altezza minima, posizionato nell'estremità Nord – Ovest del piano (limitatamente all'alloggio in questione). Dirimpetto l'accesso al bagno, infine, è stata ricavata una nicchia in cui è collocata la caldaia necessaria per la produzione di acqua calda. Lo stato manutentivo dell'alloggio è risultato buono, ed in linea con la destinazione d'uso dello stesso. Il pavimento dell'alloggio è realizzato con mattonelle in gres, di buona fattura; tale rivestimento, altresì, è diverso nel bagno, in cui è stata installata una pavimentazione di discreta qualità, che “copre” interamente anche le pareti. Gli infissi esterni sono in legno



di buona tenuta e dotati di scuri, anch'essi in legno (installati internamente all'alloggio), mentre le porte interne in legno, risultano di buona qualità e discretamente mantenute. Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale. Non è stato individuato alcun elemento radiante disposto all'interno dell'alloggio.

**Proprietà:** Il bene è di piena ed esclusiva proprietà della società [REDACTED] pervenuto mediante compravendita a rogito del notaio Mario Bilangione, repertorio N. 84023, raccolta N. 23694 del 25/01/2005 registrato a Lamezia Terme il 30/01/2005 al N. 248 e trascritto il 31/01/2005 al N. 2213 R.G. e N. 1637 R.P., precisamente, sull'atto di compravendita si tratta del bene censito al Foglio 9 Particella 1049 ex Sub. 1101 oggi Sub. 8 e 9 (Lotto N. 10).

**Comproprietari:** Non esistono comproprietari.

**Possesso:** L'immobile è locato al signor [REDACTED] con "Contratto di Locazione", registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme il 07/07/2016 al N. 1182, serie 3T. Il canone, fissato in euro 200,00 mensili, rispecchia i valori di mercato.

**Ubicazione:** via Torre al civico N. 41, in Nicastro di Lamezia Terme.

**Individuazione Catastale:** Il cespite esecutato è censito al catasto fabbricati del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, al Foglio di mappa N. 9, Particella 1049, sub. 8, z. c. 2, natura A/4 – abitazioni di tipo popolare – classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 51 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 51 m<sup>2</sup>, rendita € 73,60, catastalmente via F. Nicotera snc, piano 1.

**Confini:** Nord → Spazio aperto; Est → Altra ditta in aderenza; Sud → via Torre; Ovest → Corpo scale e Lotto N. 10 (sub. 9).

**Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare:** *Ipoteca Volontaria*, del 04/01/2006, R.P. N. 12, R.G. N. 183, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.; *Verbale di*





*pignoramento immobili*, del 05/12/2016, Registro generale N. 15932, Registro particolare N. 12322, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.P.A..

**Spese Cancellazioni:** Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 297,00 alle quali bisogna sommare onorari tecnici per almeno altri 300,00 euro.

**Regolarità edilizia:** L'edificio condominiale al quale appartiene l'appartamento pignorato è stato edificato in epoca remota, presumibilmente prima dell'entrata in vigore della Legge Urbanistica N. 1150 del 17 agosto 1942. Il settore urbanistica del Comune di Lamezia Terme, alla data 29 marzo 2005, rilasciava il permesso di costruire N. C53 alla ditta [REDACTED] che lo aveva richiesto, presentando tutti gli elaborati necessari, in data 08/02/2005. al prot. 713. Sono state individuate delle discrasie minime in termini di variazioni interne, sanabili.

**Agibilità:** Non è stato rilasciato alcun certificato di agibilità/abitabilità.

**Spese Condominiali:** Non esiste alcun condominio, alla pulizia ed illuminazione della scala provvedono i condomini versando una cifra mensile che si aggira intorno alla 10,00 euro complessive.

**Valore del Lotto:** Euro 55.000,00 (cinquantacinquemila euro), valore arrotondato, per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale, al netto delle spese di sanatoria.



## LOTTO N. 10

**Qualità dell'immobile:** PIENA PROPRIETA' di un alloggio, allocato al piano primo di un edificio di remota costruzione (affiancato al LOTTO N. 9 – stesso pianerottolo), ubicato in via Torre al civico N. 41, in Nicastro di Lamezia Terme. La struttura portante del fabbricato, che ospita le unità immobiliari in esame, è realizzata in muratura, i tramezzi in laterizio forati, le tamponature in pietrame e malta; alla struttura portante in muratura sono stati collegati i solai piani in latero-cemento e la scala in muratura. L'esame visivo ha dimostrato che non esistono segni di instabilità evidenti che interessano l'alloggio in questione, mentre le parti comuni richiedono interventi di manutenzione e conservazione. L'accesso si esplica con un portone in legno, di antica e discreta fattura, prospiciente Via Torre. Solcato l'accesso si perviene in un all'atrio comune, ove è collocata la scala, di modeste dimensioni; lo spazio interno, altresì, è misero risultando pavimentato in cemento con le rifiniture a civile in gran parte deteriorate. Al piano primo, trova collocazione l'accesso al cespite in esame che si propone con una porta in legno, ad un battente, a leggera blindatura e di buona fattura collocata dirimpetto la rampa di scale in salita.

**Composizione:** Solcata la porta d'ingresso si perviene all'interno dell'alloggio che propone una sala di medie dimensioni, adibita a soggiorno ed in cui è stato ricavato un piccolo angolo cucina. Lungo la parete Sud, ancora, è possibile accedere al balcone prospiciente Via Torre. Nell'estremità Nord – Ovest del locale menzionato, è posto l'accesso alla camera da letto. La stanza, di dimensioni minimali risulta vivibile, dotata di un piccolo bagno, occupante tutto il versante settentrionale del piano; all'interno dello stesso è posto lo scaldino necessario per la produzione di acqua calda. Lo stato manutentivo dell'alloggio è risultato buono ed in linea con la destinazione d'uso dello stesso. Il pavimento dell'alloggio è realizzato con mattonelle in gres, di buona fattura; tale rivestimento, altresì, è diverso nel bagno, in cui è stata installata una pavimentazione di discreta qualità che “copre” interamente anche le pareti. Gli infissi esterni sono in legno di buona tenuta e dotati di scuri, anch'essi in legno (installati



internamente all'alloggio), mentre le porte interne in legno risultano di buona qualità e discretamente mantenute. Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale. Non è stato individuato alcun elemento radiante disposto all'interno della struttura.

**Proprietà:** Il bene è di piena ed esclusiva proprietà della società [REDACTED] pervenuto mediante compravendita a rogito del notaio Mario Bilangione, repertorio N. 84023, raccolta N. 23694 del 25/01/2005 registrato a Lamezia Terme il 30/01/2005 al N. 248 e trascritto il 31/01/2005 al N. 2213 R.G. e N. 1637 R.P., precisamente, sull'atto di compravendita si tratta del bene censito al Foglio 9, Particella 1049, ex Sub. 1101 oggi Sub. 8 e 9 (Lotto N. 10).

**Comproprietari:** Non esistono comproprietari.

**Possesso:** L'immobile, al momento del sopralluogo, era occupato dalla signora [REDACTED] senza alcun contratto valido.

**Ubicazione:** via Torre al civico N. 41, in Nicastro di Lamezia Terme.

**Individuazione Catastale:** Il cespite esecutato è censito al catasto fabbricati del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, al Foglio di mappa N. 9, Particella 1049, sub. 9, z. c. 2, natura A/4 – abitazioni di tipo popolare – classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 54 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 54 m<sup>2</sup>, rendita € 73,60, catastalmente via F. Nicotera snc, piano 1.

**Confini:** Nord → Spazio aperto; Est → Corpo scale e Lotto N. 9 (sub. 8); Sud → via Torre; Ovest → Alta ditta in aderenza.

**Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare:** *Ipoteca Volontaria*, del 04/01/2006, R.P. N. 12, R.G. N. 183, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.; *Verbale di pignoramento immobili*, del 05/12/2016, Registro generale N. 15932, Registro particolare N. 12322, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.P.A..



**Spese Cancellazioni:** Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 297,00 alle quali bisogna sommare onorari tecnici per almeno altri 300,00 euro.

**Regolarità edilizia:** L'edificio condominiale, al quale appartiene l'appartamento pignorato, è stato edificato in epoca remota, presumibilmente prima dell'entrata in vigore della Legge Urbanistica N. 1150 del 17 agosto 1942. Il settore urbanistica del comune di Lamezia Terme, alla data 29 marzo 2005, rilasciava il permesso di costruire N. C53 alla ditta [REDACTED]. Sono state individuate delle discrasie minime in termini di variazioni interne, sanabili.

**Agibilità:** Non è stato rilasciato alcun certificato di agibilità/abitabilità.

**Spese Condominiali:** Non esiste alcun condominio, alla pulizia ed illuminazione della scala provvedono i comunisti versando una cifra mensile che si aggira intorno alla 10,00 euro complessive.

**Valore del Lotto:** Euro 60.000,00 (cinquantacinquemila euro), valore arrotondato, per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale, al netto delle spese di sanatoria.



## LOTTO N. 11

**Qualità dell'immobile:** PIENA PROPRIETA' di un suolo urbanizzato (senza attitudini edificatorie, oramai sfruttate) utilizzato impropriamente ed arbitrariamente come parcheggio dai conduttori degli alloggi vicini, con accesso diretto da via Degli Itali, in Nicastro di Lamezia Terme, mediante una sbarra a comando elettrico.

**Composizione:** Le due strisce di terreno hanno un andamento parallelo, perfettamente contigue, e si dipanano entrambe da via Degli Itali perpendicolari all'arteria principale. In sostanza i due terreni formano un unico appezzamento di forma rettangolare a meno della protuberanza triangolare (formata dall'estremo Ovest della particella 1694), nel versante orientale. Il suolo ha un fondo perfettamente costipato ed è ammantato da ghiaia livellata e compattata. I confini ed i limiti sono chiaramente identificabili in loco, in quanto a Nord il terreno è delimitato dal muro di cinta, con sovrastante siepe sempreverde afferente alla ditta aliena, ad Ovest, dai muri di confine con le proprietà limitrofe, a Sud con il muro di perimetrazione degli edifici edificati e costruiti dalla società [REDACTED] iscritta al REA della Camera di Commercio di Catanzaro al N. [REDACTED] ed avente numero iscrizione al registro delle imprese e C.F. [REDACTED] ed oggi di proprietà di differenti acquirenti, infine ad Ovest è collegata, senza soluzione di continuità, con via Degli Itali. In corrispondenza dello spigolo Nord-Est della recinzione esterna degli edifici ivi ubicati (e realizzati, per come detto, dalla società [REDACTED] è collocato un pilastro al quale è incernierata una sbarra metallica che regola l'ingresso al terreno citato. Di fatto, il suolo è utilizzato dai comunisti della particella 1695 ma l'ispezione effettuata presso l'agenzia delle entrate non ha denunciato alcun gravame a favore di terzi.

**Proprietà:** Il lotto è di esclusiva proprietà della società [REDACTED] [REDACTED] che lo aveva ottenuto, assieme ad altri beni, con atto di compravendita a rogito del notaio rogante Bilangione Mario, repertorio N. 85417, raccolta N. 24195 del 25/05/2005 registrato a Lamezia Terme il



31/05/05 al N. 896 serie 1T e trascritto il 06/06/2005 al N. 14136 R.G. e N. 8100 R.P..

**Possesso:** Il lotto è utilizzato senza titolo dai condomini afferente i cespiti censiti al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro al foglio di mappa N. 37, particella 1695, sub. 2-3-4-5-6.

**Ubicazione:** via Degli Itali, in Nicastro di Lamezia Terme.

**Individuazione Catastale:** Il lotto esecutato è individuato al catasto terreni di Lamezia Terme, sezione di Nicastro, foglio di mappa N. 37, particella 830, uliveto di classe 2<sup>^</sup>, superficie 170 mq, R.D. € 0,97, R.A. € 0,61 e Foglio 37, particella 1694, uliveto di classe 1<sup>^</sup>, superficie 137 mq, R.D. € 1,03, R.A. € 0,5.

**Confini:** Nord → Altra ditta suolo edificato; Est → Via Degli Itali; Sud → Altra ditta – terreno edificato; Ovest → Altra ditta – terreno edificato.

**Comproprietari:** Non esistono comproprietari.

**Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare:** *Ipoteca Volontaria*, del 23/09/2005, R.P. N. 5146, R.G. N. 20731, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.; *Ipoteca Giudiziale*, del 09/06/2016, R.P. N. 861, R.G. N. 7660, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.; *Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione*, del 17/06/2016, R.P. N. 917, R.G. N. 7976, a favore di Equitalia Sud S.P.A.; *Ipoteca Giudiziale*, del 29/07/2016, R.P. N. 1142, R.G. N. 10191, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring Banca per i Servizi Finanziari alle Imprese S.P.A.; *Verbale di pignoramento immobili*, del 05/12/2016, Registro generale N. 15932, Registro particolare N. 12322, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.P.A..

**Spese Cancellazioni:** Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 47.601,05 (per le quote di spettanza sulla base imponibile che sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 3, comma 3, d.P.R. 347/1990) alle quali bisogna sommare onorari tecnici per almeno altri 1.000,00 euro.

**Regolarità edilizia:** Non è stata individuata alcuna pratica edilizia che interessa espressamente il suolo pignorato.



**C.D.U.:** Il lotto in esame: - - in base al piano regolatore generale, la destinazione e le prescrizioni sono le seguenti: “ZONA CR – area urbana ad organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante nuovo impianto per iniziativa privata”, in cui è prevista la nuova urbanizzazione ed edificazione. Le trasformazioni ammissibili sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata da strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, sottozone “CR – residenziali”. Le Norme tecniche di riferimento sono: Capo 3.0, Sez. 3.1.6, artt.43. 44. Si fanno salvi eventuali asservimenti del terreno a fini edilizi. -in base al Piano Strutturale Comunale adottato e non approvato, l'area ricade in “Territorio Urbanizzato” normata dall'art. 65 del REU.

**Valore del Lotto:** *Euro 30.000,00* (trentamila euro), valore arrotondato, per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale.



## LOTTO N. 12

**Qualità dell'immobile:** PIENA PROPRIETA' di un suolo urbanizzato (senza attitudini edificatorie, oramai sfruttate) utilizzato impropriamente ed arbitrariamente come corte ad uso comune dai conduttori dell'adiacente condominio, con accesso diretto da via Dei Taurini incrocio con via Degli Uliveti, traverse di via Bizantini, in Nicastro di Lamezia Terme, delimitato sui lati Nord ed Ovest dal muro di recinzione del fabbricato condominiale.

**Composizione:** La striscia di terreno ha una forma perfettamente rettangolare e si posiziona con il lato settentrionale adiacente al ciglio meridionale di via Dei Taurini, praticamente con andamento perpendicolare rispetto all'arteria principale costituita dalla zona meridionale di via Dei Bizantini. Il lotto in esame costituisce, di fatto, un resede venutosi a creare in seguito all'edificazione delle due unità immobiliari censite al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro censite al foglio di mappa N. 37, particella 1671, sub. 1 e sub. 2. La situazione è, comunque, molto particolare in quanto la suddetta striscia pignorata costituisce parte dello spazio antistante l'ingresso alle due unità immobiliari appena citate, ossia quello compreso tra il ciglio stradale e l'uscio alle abitazioni (a meno dello spazio afferente ai due subalterni, per come rappresentato sull'estratto di mappa e sull'elaborato planimetrico). In sostanza, nella striscia pignorata ricade parte del giardino compreso tra il fabbricato ed il muro di cinta, il muro medesimo costituito da una porzione in muratura e sovrastante ringhiera metallica, i due cancelli pedonali metallici identificati con i civici 1/A e 1/b, nonché i vari alloggiamenti dei fornitori elettrici, dell'impianto idrico, e varie. È evidente che allorquando la società [REDACTED] costruttrice delle due unità immobiliari prima enunciate, ha trasferito la proprietà ai signori [REDACTED] [REDACTED] ha eluso il terreno oggi pignorato. D'altra parte il suddetto suolo era stato utilizzato dalla stessa società al fine di completare e abbellire le due unità immobiliari, poi vendute. Di fatto, all'attualità, il terreno è utilizzato dai proprietari delle due unità immobiliari senza alcuna distinzione tra la zona di proprietà vera e





propria ed afferente alle unità immobiliari e quella utilizzata senza titolo. L'ispezione effettuata presso l'agenzia delle entrate non ha denunciato alcun gravame a favore di terzi. In sostanza, le ispezioni ipotecarie non hanno segnalato o fatto emergere alcuna costituzione di diritti sul suolo esecutato che forma il presente lotto.

**Proprietà:** Il suolo è di esclusiva proprietà della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] che lo aveva ottenuto, assieme ad altri beni, con atto di compravendita a rogito del notaio dottoressa Iadvida Palange del 16/01/2003, con repertorio N. 270282, raccolta N. 17922, registrato a Lamezia Terme il 04/02/2003 al N. 239 e trascritto il 22/01/2003 al N. 1341 R.G. e N. 984 R.P..

**Possesso:** Il lotto è utilizzato ed aggregato, senza soluzione di continuità, alla corte afferente i cespiti censiti al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro al foglio di mappa N. 37, particella 1671, sub. 1 e sub. 2.

**Ubicazione:** via Dei Taurini incrocio con via Degli Uliveti, traverse di via Bizantini, in Nicastro di Lamezia Terme.

**Individuazione Catastale:** Il lotto esecutato è individuato al catasto terreni di Lamezia Terme, sezione di Nicastro, foglio di mappa N. 37, Particella 719, uliveto di classe 1<sup>^</sup>, superficie 90 mq, R.D. € 0,67, R.A. € 0,35.

**Confini:** Nord → Via Dei Taurini; Est → Altra ditta; Sud → Altra ditta – terreno edificato; Ovest → Via Degli Uliveti.

**Comproprietari:** Non esistono comproprietari.

**Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare:** *Ipoteca Volontaria*, del 23/09/2005, R.P. N. 5146, R.G. N. 20731, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.; *Ipoteca Giudiziale*, del 09/06/2016, R.P. N. 861, R.G. N. 7660, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.; *Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione*, del 17/06/2016, R.P. N. 917, R.G. N. 7976, a favore di Equitalia Sud S.P.A.; *Ipoteca Giudiziale*, del 29/07/2016, R.P. N. 1142, R.G. N. 10191, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring Banca per i Servizi Finanziari alle Imprese S.P.A.; *Verbale di pignoramento immobili*, del 05/12/2016, Registro generale N. 15932, Registro



particolare N. 12322, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.P.A..

**Spese Cancellazioni:** Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 47.601,05 (per le quote di spettanza sulla base imponibile che sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 3, comma 3, d.P.R. 347/1990) alle quali bisogna sommare onorari tecnici per almeno altri 1.000,00 euro.

**Regolarità edilizia:** Non è stata individuata alcuna pratica edilizia che cita espressamente il suolo pignorato.

**C.D.U.:** Il suolo in esame: - - in base al piano regolatore generale, la destinazione e le prescrizioni sono le seguenti: “ZONA CR – area urbana ad organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante nuovo impianto per iniziativa privata”, in cui è prevista la nuova urbanizzazione ed edificazione. Le trasformazioni ammissibili sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata da strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, sottozone “CR – residenziali”. Le Norme tecniche di riferimento sono: Capo 3.0, Sez. 3.1.6, artt. 43. 44. Si fanno salvi eventuali asservimenti del terreno a fini edilizi. -in base al Piano Strutturale Comunale adottato e non approvato, l'area ricade in “Territorio Urbanizzato” normata dall'art. 65 del REU.

**Valore del Lotto:** *Euro 10.000,00* (diecimila euro), valore arrotondato, per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale.



## LOTTO N. 13

**Qualità dell'immobile:** PIENA PROPRIETA' di un appezzamento di terreno agricolo, suddiviso in due porzioni da una canale di scolo del Consorzio di Bonifica, con accesso dalla strada di servizio esterna all'Aeroporto Internazionale di Lamezia Terme "Sant'Eufemia", lato Nord che si dipana dalla grande rotatoria sulla S.S. N. 18 ed incrocia, dapprima viale Rodolfo Imbrogno (viale di accesso principale agli imbarchi/arrivi aeroportuali), in Sant'Eufemia Lamezia, territorio di Lamezia Terme, per poi, dopo aver svoltato sulla destra, degenerare a stradella sterrata che serve le innumerevoli proprietà agricole distribuite nell'area.

**Composizione:** La forma dell'appezzamento è pressoché rettangolare, con giacitura piana; l'esposizione è a mezzogiorno. Anche lungo il confine occidentale della lunga striscia di terreno corre un'altra stradella sterrata, ma in occasione del sopralluogo era interdetta al traffico. Purtroppo, sul posto non esistono dei segni distintivi che facilitino l'individuazione del suolo pignorato, l'unico aspetto peculiare è dettato dal confine meridionale che consta in una proprietà impiantata ad ulivi. In altre parole due filari di ulivi, per una lunghezza di oltre 350 metri ciascuno, delimitano il fondo pignorato ed in qualche modo permettono l'individuazione del suolo esecutato. Come già anticipato, nel settore occidentale dell'appezzamento con andamento Nord-Ovest / Sud-Est passa una condotta a "pelo libero" afferente al Consorzio di Bonifica. La condotta, formata da un semicerchio in calcestruzzo avente un diametro di circa 1 metro, aperta in sommità, attraversa numerose proprietà per poi deviare nettamente verso Est. Il fosso taglia la tenuta in due porzioni, anche perché all'interno del suolo pignorato non esiste alcun attraversamento visibile della condotta. Subito a Sud, invece, è stato localizzato un ponticello in muratura che permette di scavalcare agevolmente l'ostacolo. Bisogna aggiungere, per completezza, che la condotta in questione ed un'area di rispetto (a destra ed a sinistra del tubo) sono state espropriate molti anni fa e non concorrono ad aumentare la superficie utile del lotto. Circa a metà del confine settentrionale è stata rilevata la presenza di un manufatto in muratura di circa 20 mq, ad un solo livello,



completamente sovrastato ed ammantato dalla vegetazione spontanea. Del locale in questione non è stata individuata alcuna pratica edilizia (d'altra parte lo stato di abbandono pregiudica qualsivoglia utilizzo); è probabile che l'edificazione sia anche anteriore al 1967, ma ad ogni modo vista la precarietà del manufatto è il caso che l'aggiudicatario provveda a sue cure e spese alla demolizione con trasporto a discarica del materiale di risulta.

**Proprietà:** L'area esecutata è di esclusiva proprietà della signora [REDACTED] parte in causa e pignorata per la quota di spettanza per pari a 1/1, nata a [REDACTED] [REDACTED] che possiede i terreni in forza all'atto di compravendita a rogito del notaio dottoressa Rosaria Carmela Agapito, repertorio N. 42216, raccolta N. 7586 del 25/08/1993, registrato a Lamezia Terme il 07/09/1993, al N. 1915 serie I trascritto il 09/09/1993, al N. 16865 R.G. e N. 14175 R.P..

**Comproprietari:** Non esiste alcun comproprietario.

**Possesso:** Il lotto è nella piena disponibilità della ditta proprietaria, anche se il suolo è posto in disuso, incolto ed improduttivo.

**Ubicazione:** Strada di servizio esterna all'Aeroporto Internazionale di Lamezia Terme "Sant'Eufemia", lato Nord, oppure località Pullo, svoltando sulla S.S. N. 18, al km 376, lato Sud nell'ex Comune di Sant'Eufemia, territorio di Lamezia Terme.

**Individuazione Catastale:** Il lotto esecutato è formato dai cinque terreni censiti al catasto rustico di Lamezia Terme, sezione di Sant'Eufemia, Foglio di mappa N. 16, Particella 128, vigneto di classe 1<sup>^</sup>, superficie 1.050 mq, R.D. € 17,90, R.A. € 6,51 - Foglio 16, Particella 129, vigneto di classe 1<sup>^</sup>, superficie 2.060 mq, R.D. € 35,11, R.A. € 12,77 - Foglio 16, Particella 264, vigneto di classe 1<sup>^</sup>, superficie 980 mq, R.D. € 16,70, R.A. € 6,07 - Foglio 16, Particella 265, vigneto di classe 1<sup>^</sup>, superficie 1.410 mq, R.D. € 24,03, R.A. € 8,74 - Foglio 16, Particella 359, vigneto di classe 1<sup>^</sup>, superficie 930 mq, R.D. € 15,85, R.A. € 5,76 - Foglio 16, Particella 360, vigneto di classe 1<sup>^</sup>, superficie 720 mq, R.D. € 12,27, R.A. € 4,46 - Foglio 16, Particella 361, vigneto di classe 1<sup>^</sup>, superficie 600 mq, R.D. € 10,23, R.A. € 3,72 - Foglio 16, Particella 362,



vigneto di classe 1<sup>^</sup>, superficie 890 mq, R.D. € 15,17, R.A. € 5,52.

**Confini:** Nord → altra ditta – terreno incolto; Est → strada di accesso sterrata che collega l'”anello esterno all'aeroporto con la S.S. N. 18; Sud → Altra ditta – terreno ad uliveto; Ovest → strada di accesso sterrata che collega l'”anello esterno all'aeroporto con la S.S. N. 18.

**Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare:** *Ipoteca Giudiziale*, del 09/06/2016, R.P. N. 861, R.G. N. 7660, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.; *Verbale di pignoramento immobili*, del 05/12/2016, Registro generale N. 15932, Registro particolare N. 12322, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.P.A..

**Spese Cancellazioni:** Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 5.106,00 (per le quote di spettanza sulla base imponibile che sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 3, comma 3, d.P.R. 347/1990) alle quali bisogna sommare onorari tecnici per almeno altri 300,00 euro.

**Vincoli ed altre Formalità di Riferimento:** *Atto di Asservimento – vincolo di inedificabilità*, del 15/01/2003, R.P. N. 603, R.G. N. 757, a favore del Comune di Lamezia Terme a rogito di Mario Bilangione del 19/12/2002, rep. N. 75891.

**Usi Civici:** Dall'analisi della Tavola “Carta dei Vincoli” afferente al Piano Strutturale Comunale del Comune di Lamezia Terme, aggiornata al 4 aprile 2012, i terreni in agro di Sant'Eufemia, censiti al foglio 16, non sono individuati in quelli gravati da uso civico. Bisogna, però, precisare che con la D.C.C. N. 79 del 19/02/2015 di adozione del PSC è stato dato atto che l'individuazione degli ambiti assoggettati ad usi civici, ai sensi dell'art. 8 del REU, per come risultante dagli adempimenti approvati verrà effettuato a seguito di definizione di apposito procedimento da avviare e portare a compimento con la Regione Calabria. Di fatto, allo stato, nulla si può dire a proposito di eventuali gravami da “uso civico” dell'appezzamento in esame.

**Regolarità edilizia:** Non è stata individuata alcuna pratica edilizia con attinenza al



lotto in esame. Il manufatto di modestissima estensione precario ed abbandonato deve essere demolito all'acquirente sub-asta con trasporto a discarica del materiale di risulta.

**C.D.U.:** Il suolo in esame: - in base al piano regolatore generale, la destinazione e le prescrizioni sono le seguenti: "E1 – agricola ordinaria", dove sono ammissibili, in particolare, le seguenti trasformazioni: a) intervento silvo-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 2.3, art. 21 (trasformazioni ammissibili), art. 22 (edifici ad uso abitativo); art. 23 (annessi rustici); art. 25 (trasformazioni eccezionali); art. 26 (utilizzazioni compatibili). In base al Piano Strutturale Comunale (PSC) adottato e non approvato, l'area ricade in "Zona Agricola della Piana" – normata dall'articolo 82 del REU. Ai fini delle attività edilizie ammesse dei vigenti strumenti urbanistici comunali operano le limitazioni prescritte dalla legge regionale N. 19 del 16/04/2002 e s.m.i. e le prescrizioni di cui al Quadro Regionale: a valenza paesaggistica (QTRP) approvato con delibera di Consiglio Regionale N. 134 del 01/08/2016 pubblicato sul BURC N. 84 del 05/08/2016.

**Valore del Lotto: Euro 140.000,00** (centoquarantamila euro), valore arrotondato, per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale, al netto delle spese di carico, trasporto ed oneri di discarica.



## LOTTO N. 14

**Qualità dell'immobile:** PIENA PROPRIETA' di un appartamento, allocato al piano primo di un edificio a maggiore consistenza, corredato da box al piano seminterrato, ubicato in via Rocco Scotellaro snc, scala B, in Sant'Eufemia Lamezia, territorio di Lamezia Terme. L'edificio ospitante i cespiti oggetto di stima, di recentissima edificazione, è collocato nella parte centrale dell'abitato di Sant'Eufemia nel territorio di Lamezia Terme (CZ) e consta in stabile ospitante garage – box al piano seminterrato, attività commerciali al piano terra, ed immobili a destinazione residenziale nei livelli superiori.

**Composizione:** Al piano primo, scala B, trova collocazione l'accesso al cespite in esame che si propone con una porta in legno, ad un battente, di buona fattura e leggermente blindato. L'abitazione, di modesta estensione, si può considerare suddivisa in due ambienti: zona giorno, a Sud, e zona notte a Nord. Infatti, solcata la porta d'accesso, si perviene ad un soggiorno di metratura soddisfacente, in cui è stato ricavato un piccolo angolo cucina. Dal locale medesimo, ancora, si dipanano gli accessi alla zona notte, al balcone, collocato nel versante orientale del piano, ed al bagno, posizionato nell'estremità Sud – Est, preceduto da un piccolo ripostiglio. Il balcone citato, nel particolare, è pavimentato con piastrelle in gres di buona fattura e dotato di parapetto in ferro, ben conservato. Lo stato manutentivo dell'alloggio è risultato buono, ed in linea con la destinazione d'uso dello stesso. Il pavimento dell'alloggio, comprensivo anche dei locali servizi, è realizzato con mattonelle in gres, di buona fattura. Gli infissi esterni sono in alluminio di adeguata tenuta e dotati di scuri in alluminio, mentre le porte interne, in legno, risultano di buona qualità ed ottimamente mantenute. Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale. Il riscaldamento/raggrescamento è garantito dalla presenza di un climatizzatore disposto all'interno del soggiorno.

**Proprietà:** Il lotto appartiene alla società [REDACTED]



██████████, che li otteneva mediante atto di Permuta del 02/07/2008 a rogito del notaio Panzarella Sebastiano, repertorio N. 5651, raccolta N. 3435, registrato in Catanzaro l'08/07/2008 al N. 5352, trascritto a Catanzaro l'08/07/2008 al N. 11315 R.G. e al N. 7156 R.P.. Più precisamente la permuta riguardava il trasferimento sia del terreno edificabile (F.14, P.449), sia della procedura per l'ottenimento del Permesso di Costruire presentata al comune di Lamezia Terme.

**Possesso:** L'appartamento ed il box sono occupati dal signor ██████████, nato a ██████████ in forza di un "contratto di preliminare di vendita" sottoscritto in data 19/07/2009 con la ditta esecutata, ossia la ██████████. Il lotto è da intendersi libero.

**Ubicazione:** via Rocco Scotellaro snc, scala B – piano 1 interno 2, in Sant'Eufemia Lamezia, territorio di Lamezia Terme e box al piano seminterrato.

**Individuazione Catastale:** Il cespite esecutato è censito al catasto fabbricati del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sant'Eufemia, al Foglio di mappa N. 14, Particella 923, sub. 75, z. c. 1, natura A/2 – abitazioni di tipo civile – classe Unica, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 75 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 70 m<sup>2</sup>, rendita € 309,87, catastalmente via Rocco Scotellaro snc, piano 1 e box censito al Catasto fabbricati al Foglio 14, Particella 923, sub. 30, z. c. 1, natura C/6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) – classe 3, consistenza 11 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 11 m<sup>2</sup>, rendita € 17,04, catastalmente via Rocco Scotellaro snc, piano S1.

**Confini:** Appartamento Nord → Corpo scale e altra ditta; Est → Cortile; Sud → Cortile; Ovest → Altra ditta. Box Nord → Altra ditta; Est → Altra ditta; Sud → Accesso ai parcheggi coperti – sub. 5 b.c.n.c.; Ovest → Altra ditta.

**Comproprietari:** Non esistono comproprietari.

**Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare:** *Ipoteca Volontaria*, del 25/11/2008, R.P. N. 2944, R.G. N. 19285, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.; *Ipoteca Giudiziale*, del 09/06/2016, R.P. N. 861, R.G. N. 7660, a favore della Banca Monte dei





Paschi di Siena S.P.A.; **Ipoteca Conc. Amministrativa / riscossione**, del 17/06/2016, R.P. N. 917, R.G. N. 7976, a favore di Equitalia Sud S.P.A.; **Ipoteca Giudiziale**, del 29/07/2016, R.P. N. 1142, R.G. N. 10191, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring Banca per i Servizi Finanziari alle Imprese S.P.A.; **Verbale di pignoramento immobili**, del 05/12/2016, Registro generale N. 15932, Registro particolare N. 12322, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.P.A..

**Spese Cancellazioni:** Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 47.601,05 (per le quote di spettanza sulla base imponibile che sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 3, comma 3, d.P.R. 347/1990) alle quali bisogna sommare onorari tecnici per almeno altri 1.000,00 euro.

**Regolarità edilizia:** L'edificio condominiale al quale appartiene l'appartamento pignorato è stato edificato in seguito al rilascio del permesso di costruire N. 94 del 01/09/2008. In data 26/02/2010 veniva rilasciato il permesso di costruire in variante N° 33 del 26/02/2010. Sono state riscontrate delle difformità minime e sanabili.

**Agibilità:** Il 21/11/2011 veniva rilasciato il certificato di agibilità N. 100.

**Spese Condominiali:** Esiste un regolamento di condominio approvato e vigente, allegato alla presente. La quota condominiale ordinaria mensile prevista per il 2017 è pari ad euro 31,00 per il lotto. Non esistono spese condominiali pregresse.

**Valore del Lotto:** *Euro 90.000,00* (novantamila euro), valore arrotondato, per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale, al netto delle spese di sanatoria.



## LOTTO N. 15

**Qualità dell'immobile:** PIENA PROPRIETA' di un lastrico solare, accessibile dai corpi scale A e B attraverso due porte metalliche, allocato al piano quarto di un edificio a maggiore consistenza, ubicato in via Rocco Scotellaro snc, in Sant'Eufemia, territorio di Lamezia Terme. L'edificio, nel suo complesso presenta un livello di conservazione ottimale, situazione dettata principalmente dalle recenti edificazione. L'accesso al cespite pignorato avviene tramite due corpi scale, disposti in posizione quasi terminale ai due estremi dell'edificio; ogni torre di collegamento verticale dispone inoltre di un ascensore che collega i piani superiori ed anche il piano seminterrato. I collegamenti suddetti sono individuati catastalmente con i sub. 3 e 4, entrambi beni comuni non censibili.

**Composizione:** L'accesso al cespite indagato avviene dal pianerottolo del quarto piano, servito anche dall'ascensore, mediante due porte in ferro (una per ogni corpo scala). Così per come accertato in fase di sopralluogo, la messa in opera delle due porte metalliche si è resa necessaria per motivi di sicurezza. Il cespite in esame, di fatto, costituisce anche l'estradosso di copertura dell'ultimo livello del palazzo, per l'intera consistente porzione centrale. La superficie è completamente pavimentata con mattonelle in cemento di buona qualità, adatte all'uso esterno adagate su di uno spiano di cemento sovrastante lo strato di isolamento. La forma è pressoché rettangolare, ma presenta tutta una serie di "rotondità" che interessano i due lati del cespite; sul lato Sud-Est e Nord-Ovest, invece, è affiancato alle unità immobiliari che occupano la zona attico dell'edificio. Di fatto il lastrico in esame è fruibile solo dai corpi scala in quanto le due pareti perimetrali a Nord-Ovest e Sud-Est sono completamente cieche o, comunque, senza alcuna comunicazione con il lastrico solare in esame. Lungo i bordi del cespite si alternano dei muretti alti almeno un metro e della ringhiera metallica; la porzione metallica interessa solo le zone arcuate, mentre la muratura è alternata. Il muro perimetrale è dotato, comunque di gocciolatoio in lamiera; anche lo zocchetto è in lamiera. Nella zona nord-occidentale sono presenti due canne fumarie che, comunque,



non intralciano la fruibilità del bene.

**Proprietà:** Il lotto appartiene alla società [REDACTED] che li otteneva mediante atto di Permuta del 02/07/2008 a rogito del notaio Panzarella Sebastiano, repertorio N. 5651, raccolta N. 3435, registrato in Catanzaro l'08/07/2008 al N. 5352, trascritto a Catanzaro l'08/07/2008 al N. 11315 R.G. e al N. 7156 R.P..

**Possesso:** Il lastrico solare è inutilizzato e nella piena disponibilità della società pignorata.

**Ubicazione:** via Rocco Scotellaro snc, scale A e B – piano 4, in Sant'Eufemia Lamezia, territorio di Lamezia Terme.

**Individuazione Catastale:** Il cespite esecutato è censito al catasto fabbricati del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sant'Eufemia, al Foglio di mappa N. 14, Particella 923, sub. 88, "lastrico solare", consistenza 285 m<sup>2</sup>, senza rendita, catastalmente via Rocco Scotellaro snc, piano 4.

**Confini:** Nord → lastrico solare al piano primo (Lotto N. 6), portico al piano terra e cortile; Est → Corpo scale (sub. 4 –b.c.n.c.) e altra ditta (sub. 85); Sud → Cortile al P.T.; Ovest → Corpo scale (sub. 3 –b.c.n.c.) e altra ditta (sub. 71).

**Comproprietari:** Non esistono comproprietari.

**Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare:** *Ipoteca Volontaria*, del 25/11/2008, R.P. N. 2944, R.G. N. 19285, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.; *Ipoteca Giudiziale*, del 09/06/2016, R.P. N. 861, R.G. N. 7660, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.; *Ipoteca Conc. Amministrativa / riscossione*, del 17/06/2016, R.P. N. 917, R.G. N. 7976, a favore di Equitalia Sud S.P.A.; *Ipoteca Giudiziale*, del 29/07/2016, R.P. N. 1142, R.G. N. 10191, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring Banca per i Servizi Finanziari alle Imprese S.P.A.; *Verbale di pignoramento immobili*, del 05/12/2016, Registro generale N. 15932, Registro particolare N. 12322, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.P.A..

**Spese Cancellazioni:** Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad



euro 47.601,05 (per le quote di spettanza sulla base imponibile che sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 3, comma 3, d.P.R. 347/1990) alle quali bisogna sommare onorari tecnici per almeno altri 1.000,00 euro.

**Regolarità edilizia:** L'edificio condominiale, al quale appartiene il bene pignorato, è stato edificato in seguito al rilascio del permesso di costruire N. 94 del 01/09/2008. In data 26/02/2010 veniva rilasciato il permesso di costruire in variante N° 33 del 26/02/2010. Sono state riscontrate delle difformità minime e sanabili.

**Agibilità:** Il 21/11/2011 veniva rilasciato il certificato di agibilità N. 100.

**Spese Condominiali:** Esiste un regolamento di condominio approvato e vigente, allegato alla presente. Non esiste alcuna quota condominiale ordinaria mensile per il cespite in esame.

**Valore del Lotto:** *Euro 30.000,00* (trentamila euro), valore arrotondato, per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale.



## LOTTO N. 16

**Qualità dell'immobile:** PROPRIETA' di un lastrico solare allocato al piano primo di un edificio a maggiore consistenza, ubicato in via Rocco Scotellaro snc, in Sant'Eufemia, territorio di Lamezia Terme. L'edificio, nel suo complesso presenta un livello di conservazione ottimale, situazione dettata principalmente dalle recenti edificazione. L'avvicinamento al cespite pignorato avviene tramite i due corpi scale, disposti in posizione quasi terminale ai due estremi dell'edificio; ogni torre di collegamento verticale dispone inoltre di un ascensore che collega i piani superiori e anche il piano seminterrato. I collegamenti suddetti sono individuati catastalmente con i sub. 3 e 4, entrambi beni comuni non censibili. La fruibilità del cespite pignorato è piuttosto articolata e complessa, così come anche il possesso e, quindi, la proprietà. Dai riscontri effettuati in loco è emerso, infatti, che il lastrico solare in questione non è accessibile direttamente dai due corpi scala. Al piano primo, per ogni corpo scale, si aprono 4 porte; con riferimento al bene comune non censibile – scala – identificato con il sub. 3 - contrassegnato con il N. 1/C – si può accedere al sub. 59, sub. 60, sub. 61 e sub. 62, dal secondo bene comune non censibile – scala – identificato con il sub. 4 - contrassegnato con il N. 1/F - si può accedere al sub. 73, sub. 74, sub. 75 e sub. 76. Guardando la suddivisione indicata sull'elaborato planimetrico di riferimento, però, è evidente che il lastrico è accessibile solo dagli appartamenti identificati con i subalterni: 59 – 62 – 73 – 76, ovvero quelli che “abbracciano” il cespite su tutti i lati. Il sottoscritto accertata tale condizione ha effettuato tutte le verifiche del caso ed ha prodotto le ispezioni ipotecarie riferite al bene in esame, allo scopo di individuare gravami o servitù all'uopo trascritte. Dal controllo effettuato è emerso in modo incontrovertibile che il suddetto immobile risulta all'attualità, di piena proprietà e libera disponibilità della società ██████████ senza alcun vincolo, peso, onere reale, servitù passiva e vincoli di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possono pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione, naturalmente, delle formalità derivanti dai debiti della proprietà.



**Composizione:** Il cespite in esame, di fatto costituisce anche l'estradosso di copertura del primo livello del palazzo, per l'intera porzione centrale. La superficie è completamente pavimentata con mattonelle in gres di buona qualità, adatte all'uso esterno adagiate su di uno spiano di cemento sovrastante lo strato di isolamento. La forma è pressoché rettangolare, ma presenta tutta una serie di "rotondità" che interessano i tre lati del cespite, ovvero i confini Est, Ovest e Sud. Lungo il bordo che affaccia sul vuoto è stata collocata della ringhiera metallica, mentre al centro è stata collocata un'aiuola in cemento con sovrastante siepe sintetica a dividere i due spazi di influenza afferenti ai subalterni 59 e 73.

**Proprietà:** Il lotto appartiene alla società [REDACTED] che li otteneva mediante atto di Permuta del 02/07/2008 a rogito del notaio Panzarella Sebastiano al repertorio N. 5651, raccolta N. 3435, registrato in Catanzaro l'08/07/2008 al N. 5352, trascritto a Catanzaro l'08/07/2008 al N. 11315 R.G. e al N. 7156 R.P.. Più precisamente la permuta riguardava il trasferimento sia del terreno edificabile (F.14, P.449), sia della procedura per l'ottenimento del Permesso di Costruire presentata al comune di Lamezia Terme.

**Possesso:** Come anticipato, dal controllo effettuato non è emersa alcuna trascrizione che limiti la proprietà della società [REDACTED] sottoscritto, però, si è rivolto all'ufficio del notaio Bilangione Mario ed ha ottenuto l'atto di compravendita dell'11 maggio 2011, rep. N. 99572, registrato a Lamezia Terme il 18/05/2011, al N. 1408, serie 1T e trascritto a Catanzaro il 19/05/2011 al N. 7141 R.G. e N. 4941 R.P. con il quale la [REDACTED] vendeva i subalterni 59 e 73 (che poi sono quelli che realmente si affacciano sul lastrico, essendo gli altri due, ossia il 62 e 76, collocati sui lati) nel quale è così indicato: "Resta espressamente escluso dalle comproprietà condominiali il lastrico solare al primo piano (giardino pensile), individuato con il mappale 923, sub. 87, in quanto pertinenza esclusiva dei subb. 59 e 73 (come sopra trasferiti all'articolo 1) nonché dei subb. 62 di proprietà Chirico e 76 ancora di proprietà della società venditrice".



**Ubicazione:** via Rocco Scotellaro snc, scale A e B – piano 1, in Sant’Eufemia Lamezia, territorio di Lamezia Terme.

**Individuazione Catastale:** Il cespite esecutato è censito al catasto fabbricati del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sant’Eufemia, al Foglio di mappa N. 14, Particella 923, sub. sub. 87, “lastrico solare”, consistenza 280 m<sup>2</sup>, senza rendita, catastalmente via Rocco Scotellaro snc, piano 1.

**Confini:** Nord → Portico al piano terra e cortile; Est → Altra ditta (sub. 76); Sud → Altre ditte (sub. 59 e 73); Ovest → Altra ditta (sub. 62).

**Comproprietari:** Non esistono comproprietari.

**Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare:** *Ipoteca Volontaria*, del 25/11/2008, R.P. N. 2944, R.G. N. 19285, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.; *Ipoteca Giudiziale*, del 09/06/2016, R.P. N. 861, R.G. N. 7660, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.; *Ipoteca Conc. Amministrativa / riscossione*, del 17/06/2016, R.P. N. 917, R.G. N. 7976, a favore di Equitalia Sud S.P.A.; *Ipoteca Giudiziale*, del 29/07/2016, R.P. N. 1142, R.G. N. 10191, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring Banca per i Servizi Finanziari alle Imprese S.P.A.; *Verbale di pignoramento immobili*, del 05/12/2016, Registro generale N. 15932, Registro particolare N. 12322, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.P.A..

**Spese Cancellazioni:** Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 47.601,05 (per le quote di spettanza sulla base imponibile che sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 3, comma 3, d.P.R. 347/1990) alle quali bisogna sommare onorari tecnici per almeno altri 1.000,00 euro.

**Regolarità edilizia:** L’edificio condominiale, al quale appartiene il cespite pignorato, è stato edificato in seguito al rilascio del permesso di costruire N. 94 del 01/09/2008. In data 26/02/2010 veniva rilasciato il permesso di costruire in variante N° 33 del 26/02/2010. Sono state riscontrate delle difformità minime e sanabili.

**Agibilità:** Il 21/11/2011 veniva rilasciato il certificato di agibilità N. 100.



**Spese Condominiali:** Esiste un regolamento di condominio approvato e vigente, allegato alla presente. Non esiste alcuna quota condominiale ordinaria mensile per il cespite in esame.

**Valore del Lotto:** *Euro 20.000,00* (ventimila euro), valore arrotondato, per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale.





## LOTTO N. 17

**Qualità dell'immobile:** PIENA PROPRIETA' di un suolo urbanizzato, utilizzato impropriamente ed arbitrariamente come parcheggio dai conduttori degli alloggi del "Palazzo Scotellaro", con accesso diretto da Piazza Italia, mediante una traversa "senza nome", ubicato in via Rocco Scotellaro snc, in Sant'Eufemia Lamezia, territorio di Lamezia Terme.

**Composizione:** Il suolo assume una forma ad "L" con giacitura piana, con la porzione che si rastrema a punta. Il suolo è accessibile direttamente dalla traversa a raggiera che si sviluppa, ipoteticamente, dal centro di Piazza Italia e raggiunge Palazzo Scotellaro. Il bene pignorato costituisce una porzione minima della corte del suddetto stabile, anche in questo caso, si tratta di un resede venutosi a creare in seguito all'edificazione del palazzo. D'altra parte questa porzione di suolo è totalmente urbanizzata e unita, senza soluzione di continuità, con la restante porzione di cortile. Sul bene, quasi completamente asfaltato, insistono alcuni parcheggi tracciati direttamente sulla pavimentazione con vernice indelebile. Non solo ma lungo il lato Ovest e Nord-Est è presente un muretto alto circa 80 cm con sovrastante ringhiera in ferro che costituisce parte della recinzione dell'intero complesso immobiliare. Come detto si tratta di una porzione di cortile che è stata intesa "comune" dai comunisti. L'ispezione effettuata presso l'agenzia delle entrate, però, non ha denunciato alcun gravame a favore di terzi. In sostanza, le ispezioni ipotecarie non hanno evidenziato o fatto emergere alcuna costituzione di diritti sui beni immobili che formano il presente lotto. E' anche vero che da qualche anno i condomini della particella 923 del foglio 14, al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sant'Eufemia utilizzano lo spazio pignorato come parcheggio ed anche come transito per gli accessi secondari. A testimonianza che l'utilizzo è improprio e arbitrario basta analizzare l'elaborato planimetrico della particella 923 del foglio 14, per il quale il subalterno 1 rappresenta la "corte - b.c.n.c." che circondano per l'intero l'edificio condominiale, dalla quale è escluso il terreno pignorato.



**Proprietà:** Il lotto è di esclusiva proprietà della società [REDACTED] in sede in [REDACTED] che lo aveva ottenuto, assieme ad altri beni, con atto di compravendita a rogito del notaio dottoressa Iadvida Palange del 16/01/2003, repertorio N. 270282, raccolta N. 17922, registrato a Lamezia Terme il 04/02/2003 al N. 239 e trascritto il 22/01/2003 al N. 1341 R.G. e N. 984 R.P..

**Possesso:** Il lotto è utilizzato ed aggregato, senza soluzione di continuità, alla corte afferente i cespiti censiti al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro al foglio di mappa N. 14, particella 923.

**Ubicazione:** via Rocco Scotellaro snc, con accesso dalla traversa che si dipana da Piazza Italia, in Sant'Eufemia Lamezia, territorio di Lamezia Terme.

**Individuazione Catastale:** Il cespite esecutato è censito al catasto rustico del Comune di Lamezia Terme, sezione di Sant'Eufemia, al foglio di mappa N 14, Particella 924, seminativo di classe 2<sup>^</sup>, superficie 290 mq, R.D. € 1,20, R.A. € 0,30.

**Confini:** Nord → Cortile afferente il “Palazzo Scotellaro”; Est → Altra ditta; Sud → Altre ditte; Ovest → Cortile afferente il “Palazzo Scotellaro”.

**Comproprietari:** Non esistono comproprietari.

**Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare:** *Ipoteca Volontaria*, del 25/11/2008, R.P. N. 2944, R.G. N. 19285, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.; *Ipoteca Giudiziale*, del 09/06/2016, R.P. N. 861, R.G. N. 7660, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.; *Ipoteca Conc. Amministrativa / riscossione*, del 17/06/2016, R.P. N. 917, R.G. N. 7976, a favore di Equitalia Sud S.P.A.; *Ipoteca Giudiziale*, del 29/07/2016, R.P. N. 1142, R.G. N. 10191, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring Banca per i Servizi Finanziari alle Imprese S.P.A.; *Verbale di pignoramento immobili*, del 05/12/2016, Registro generale N. 15932, Registro particolare N. 12322, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.P.A..

**Spese Cancellazioni:** Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 47.601,05 (per le quote di spettanza sulla base imponibile che sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione, ai sensi dell'art.



3, comma 3, d.P.R. 347/1990) alle quali bisogna sommare onorari tecnici per almeno altri 1.000,00 euro.

**Quanto costa Regolarità edilizia:** L'edificio condominiale è stato edificato in seguito al rilascio del permesso di costruire N. 94 del 01/09/2008. In data 26/02/2010 veniva rilasciato il permesso di costruire in variante N° 33 del 26/02/2010. Il suolo in questione è asfaltato e delimitato ad Est da una porzione del muro di confine che caratterizza l'intero perimetro del "Palazzo Scotellaro".

**Agibilità:** Non previsto.

**C.D.U.:** Il suolo in esame: - in base al piano regolatore generale, la destinazione e le prescrizioni sono le seguenti: "ZONA B 1 - Area urbana ad organizzazione morfologica complessa da mantenere suscettibile di nuova edificazione ad iniziativa privata", nella quale è prescritto, in particolare, il mantenimento dell'assetto urbano con la conservazione della maglia insediativa e del sistema degli spazi scoperti. Sono altresì, consentiti, interventi di demolizione e ricostruzione nel rispetto dei parametri stabiliti dall'art. 3.1.1.1 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.. Le norme tecniche di riferimento del P.R.G.: Sezione 3.1.1. "B1", Artt.35; si fanno salvi eventuali asservimenti del terreno a fini edilizi. In base al Piano Strutturale Comunale adottato e non approvato, l'area ricade in "TERRITORIO URBANIZZATO" normato dall'art. 65 del REU.

**Valore del Lotto:** Euro 20.000,00 (ventimila euro), valore arrotondato, per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale.

### ***Risposta al Quesito N. 17, in allegato***

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

**Lamezia terme 04/09/2017**

**IL C.T.U.**

Ottaviano ing. FERRIERI  


