

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

UFFICIO FALLIMENTI

Fallimento n. 31/2013 R.F. (riunito al n. 17/2011) – sentenza n. 31/2013 Tribunale di Lamezia Terme – a carico di: [REDACTED]

[REDACTED] quale socio illimitatamente responsabile della società di fatto tra lo stesso [REDACTED] dichiarato in estensione, ex art. 147, 5 c. R.D. n. 267/1942, del fallimento n. 17/2011 nei confronti di [REDACTED]

[REDACTED] quale titolare dell'impresa denominata [REDACTED]
[REDACTED]

Giudice Delegato: Dr.^{ssa} Adele FORESTA

Curatore: Avv.^{to} Maria Antonietta DI CELLO

Perito CTU: Ing.^{re} Vincenzo MAIDA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DI STIMA ASSEVERATA

DEGLI IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO DIVISI PER LOTTI

Indice:

A – Premesse	pag. 2
B – Individuazione e formazione dei lotti soggetti a valutazione	pag. 7
C – Risposte ai Quesiti	pag. 15
• C1 – LOTTO N. 1 Immobili "A-B"	pag. 16
• C2 – LOTTO N. 2 Immobile "C"	pag. 43
• C3 – LOTTO N. 3 Immobile "D"	pag. 63
• C4 – LOTTO N. 4 Immobile "E"	pag. 84
• C5 – LOTTO N. 5 Immobili "F-G-H-I-J-K-L-M-N-O"	pag. 106



PERIZIA ASSEVERATA

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO DIVISI PER LOTTI

A - PREMESSE:

A1 - INCARICO

In data 30/05/2014, l'Avvocato Maria Antonietta Di Cello, libero professionista, con studio legale in Lamezia Terme in Via Enrico Toti 18, nominato Curatore del Fallimento in epigrafe dall'Ufficio Fallimentare del Tribunale di Lamezia Terme con sentenza n. 31/2013, verificata la presunta esistenza di beni immobili siti in provincia di Catanzaro, nei Comuni di Taverna, Lamezia Terme e Catanzaro, intestati al Sig. [REDACTED] conferiva presso tale studio legale al sottoscritto, ing. Vincenzo Maida, nato a Lamezia Terme, provincia di Catanzaro, l'01/06/1981, ed ivi residente con studio tecnico, in Via N. Nicotera, 17, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Catanzaro col n. 2402 e all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale, l'incarico di Perito estimatore per la valutazione di questi immobili, richiedendo espressamente lo svolgimento delle seguenti operazioni da redigere utilizzando il metodo di relazione di stima asseverata, divisa per lotti, rispondendo puntualmente ai quesiti di cui al capo seguente:

A2 - QUESITI

- 1) *L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante dettagliata descrizione della consistenza ed indicazione della tipologia di ciascun immobile, degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;*
- 2) *Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;*
- 3) *Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal fallito;*
- 4) *I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (anche apparenti), distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente, quali difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali, nonché allineamento dei dati catastali ovvero rettifiche dei dati catastali,*



domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli che non possono essere ordinate di cancellazione dal Giudice delegato ex art. 586, atti di asservimento e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, specificando se sia stata eseguita la trascrizione delle stesse nei Registri Immobiliari, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari. Il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura (con eventuale anticipo delle spese da parte dell'aggiudicatario): iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

- 5) Precedenti proprietari nel ventennio e, specie qualora la provenienza sia di data anteriore al ventennio, il CTU dovrà ricercare l'atto di provenienza ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione);*
- 6) La elencazione completa di data di rilascio e numero di protocollo delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la verifica della regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/1985, n. 724/1994, e n. 326 del 24/11/2003, nonché del DPR 380/2001 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici comunali competenti, precisando se la costruzione sia stata edificata anteriormente al 01/09/67, accertando in caso affermativo che per l'immobile risulti essere stato rilasciato nulla osta o altro provvedimento dell'Amministrazione Comunale, inoltre, accerti se sia stato rilasciato il permesso di abitabilità/agibilità ed in caso negativo dovrà provvedere ad indicare le ragioni e gli eventuali costi per il rilascio; qualora poi sia stata adottata la procedura di cui al DPR n. 425/94, dovrà verificare che il Comune non abbia espresso nel termine prescritto parere negativo;*
- 7) La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "descrizione analitica del (appartamento, capannone, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima"], indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la consistenza interna ed indicando, altresì, in formato tabellare per ciascun locale, la superficie lorda, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, nei medesimi paragrafi il perito indicherà, altresì, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio) nonché le caratteristiche*



interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti la loro rispondenza alla normativa;

- 8) Le eventuali dotazioni condominiali (es, posti auto comuni, giardino, ecc.), specificandone i dati catastali nonché il valore di compartecipazione agli stessi in millesimi;*
- 9) La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessita di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le due diverse ipotesi in cui gli oneri per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;*
- 10) Nel caso di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e nel caso poi di diritti reali di godimento dovrà provvedere a fornire la valutazione degli stessi applicando i coefficienti; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.*

A3 – TERMINE DI CONSEGNA

Il Curatore assegnava, per il deposito della relazione peritale, un termine di 200 giorni dalla data di affidamento dell'incarico, ed il sottoscritto s'impegnava nei confronti dello stesso Curatore, Avv. Maria Antonietta Di Cello, a svolgere le operazioni sopra descritte e altresì, ad asseverare con giuramento la presente perizia tecnica di stima.

Nella stessa data e nello stesso luogo, il CTU, riceveva in consegna dal Curatore, le chiavi d'accesso agli immobili inseriti nella procedura fallimentare, con lo scopo di effettuare tutti i sopralluoghi ed i rilievi metrici e fotografici al fine di poter eseguire la stima dei beni citati in precedenza.

A seguito dell'incarico, il CTU procedeva ad acquisire la documentazione necessaria, di tipo ipotecario-catastale e urbanistica, presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Catanzaro, gli Uffici



Del Registro di Lamezia Terme, gli Uffici Comunali, i notai roganti, e inoltre, si recava sulle zone in cui sono ubicati gli immobili, per eseguire le operazioni di rito.

Operazioni che si sono svolte nelle seguenti date:

1. 11 Luglio 2014 (1° Sopralluogo presso gli immobili di Taverna);
2. 31 Luglio 2014 (Sopralluogo presso l'immobile di Catanzaro)
3. 1 Agosto 2014 (2° Sopralluogo presso gli immobili di Taverna);
4. 3 Settembre 2014 (Sopralluogo presso l'immobile di Lamezia Terme, nel centro storico);
5. 28 Ottobre 2014 (Sopralluogo presso gli immobili di Lamezia Terme, in Via Del Progresso).

Vista l'impossibilità da parte del CTU a consegnare la relazione entro il termine suddetto, lo stesso chiedeva tramite un'istanza in data 10/12/2014, al Giudice e al Curatore, che gli venisse concessa una proroga di ulteriori 45 giorni per i termini di consegna della medesima relazione peritale.

Proroga in seguito, debitamente concessa senza riserve in data 15/12/2014.

A4 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

Gli immobili oggetto di consulenza tecnica d'ufficio, sono così distribuiti:

- Immobili siti nel Comune di Taverna (Cz) presso Villaggio Mancuso;
- Immobile sito nel Comune di Catanzaro al n. 248 di Viale Isonzo, località "Pistoia";
- Immobile sito nel centro storico di Lamezia Terme (Cz) al n. 8 di Via Marte;
- Immobili siti in Lamezia Terme (Cz) Via del Progresso, località "Mezzomiglio".

Vista la molteplicità di immobili da dover rilevare, nonché la loro rilevante distanza reciproca, il perito ha effettuato i vari sopralluoghi presso gli immobili ricadenti nella procedura fallimentare, in giorni diversi e più precisamente questi si sono svolti in 5 giornate distinte:

- due giornate separate per rilevare i tre immobili nel Comune di Taverna;
- una per il sopralluogo sull'immobile di Catanzaro;
- una per l'immobile sito nel centro storico di Lamezia Terme;
- una presso i terreni ubicati in Via Del Progresso sempre a Lamezia.

Le modalità e la descrizione delle operazioni di sopralluogo, sono riportate nei relativi verbali di sopralluogo allegati alla presente relazione (**all. 1a; 1b; 1c; 1d; 1e**).

Per motivi che verranno spiegati nei paragrafi a seguire, per alcuni beni non è stato possibile o necessario effettuare i rilievi utili, allo scopo di poter rispondere in maniera esaustiva ai quesiti



posti dal Giudice, in quanto relativi a particelle non esistenti poiché soppresse, e non attribuibili alla proprietà del soggetto fallito in quanto realizzati su terreni in testa ad altri proprietari.

A5 - ELENCAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI CADUTI IN FALLIMENTO:

Gli immobili che il Curatore Fallimentare, Avv. Di Cello, ha indicato nel verbale di assegnazione dell'incarico al sottoscritto ing. Vincenzo Maida, riguardante l'esecuzione fallimentare del sig.

[REDACTED] n. 31/2003, possono essere geograficamente suddivisi in 3 zone:

- I. Zona 1: Comune di Taverna in provincia di Catanzaro;
- II. Zona 2: Comune di Catanzaro;
- III. Zona 3: Comune di Lamezia Terme in provincia di Catanzaro.

Tutti gli immobili oggetti di perizia verranno identificati con le seguenti lettere dell'alfabeto, in particolare:

- Nel Comune di Taverna (Cz) si trovano:
 - A. Immobile Foglio 37 - Part. 398 - sub 30 (Autorimessa);
 - B. Immobile Foglio 37 - Part. 398 - sub 37 (Abitazione Civile - Appartamento);
 - C. Immobile Foglio 37 - Part. 398 - sub 38 (Abitazione Civile - Appartamento);
- Nel Comune di Catanzaro si trova:
 - D. Immobile Foglio 86 - Part. 545 - sub 21 (Magazzino);
- Nel Comune di Lamezia Terme (Cz) si trovano:
 - E. Immobile Foglio 9 - Part. 137 - sub 2 (Abitazione Rurale - Casa autonoma);
 - F. Immobile Foglio 44 - Part. 720 (Terreno);
 - G. Immobile Foglio 44 - Part. 164 (Terreno);
 - H. Immobile Foglio 44 - Part. 1308 (Terreno con corpo di fabbrica abusivo);
 - I. Immobile Foglio 44 - Part. 1309 (Terreno con corpo di fabbrica abusivo);
 - J. Immobile Foglio 44 - Part. 162 (Terreno: Strada - Spazio d'isolamento);
 - K. Immobile Foglio 44 - Part. 717 (Terreno: Spazio d'isolamento);
 - L. Immobile Foglio 44 - Part. 724 (Terreno: Spazio d'isolamento con corpo di fabbr. abusivo);
 - M. Immobile Foglio 44 - Part. 728 (Terreno: Spazio d'isolamento con corpo di fabbr. abusivo);
 - N. Immobile Foglio 44 - Part. 545 (Terreno: Strada);
 - O. Immobile Foglio 44 - Part. 555 (Terreno: Strada);
 - P. Immobile Foglio 44 - Part. 648 (Terreno: Soppresso - Non esistente);



- Q. Immobile Foglio 44 – Part. 649 (Terreno: Soppresso – Non esistente);
- R. Immobile Foglio 44 – Part. 650 (Terreno: Soppresso – Non esistente);
- S. Immobile Foglio 44 – Part. 1673 (Terreno: Soppresso – Mai esistito);
- T. Immobile Foglio 44 – Part. 552 – sub 12 (Magazzino abusivo sito su un terreno di altrui proprietà);
- U. Immobile Foglio 44 – Part. 552 – sub 13 (Magazzino abusivo sito su un terreno di altrui proprietà).

B - INDIVIDUAZIONE E FORMAZIONE DEI LOTTI SOGGETTI A VALUTAZIONE:

Dopo aver raccolto tutte le informazioni disponibili presso i vari uffici competenti e aver effettuato i relativi sopralluoghi sugli immobili elencati in precedenza, valutata la situazione attuale, le eventuali possibili situazioni future, si ritiene che possano essere realizzati più lotti per la vendita. La localizzazione dei beni in diverse zone, ha suggerito al CTU la formazione dei seguenti 5 lotti così suddivisi:

- LOTTE n° 1 e n°2

Nel Comune di Taverna sono presenti 3 immobili "A"-"B"-"C":

- A (F. 37 – part. 398 – sub 30), autorimessa/garage con una superficie di 18,00 mq;
- B (F. 37 – part. 398 – sub 37), appartamento con una superficie di 43,53mq;
- C (F. 37 – part. 398 – sub 38), appartamento con una superficie di 28,81 mq.

L'immobile "A", autorimessa, è posto ad un livello superiore rispetto ai due appartamenti "B" e "C", ma collegato ad essi tramite due diverse scale comuni all'intero edificio in cui sono collocati; il sottoscritto ritiene opportuno, ai fini della vendita, accorpate in un unico lotto, tramite un procedimento di fusione catastale, l'immobile "B" al garage "A" in quanto su entrambi grava un'iscrizione ipotecaria a favore di EQUITALIA.

In questo modo si individuano 2 lotti relativi agli immobili A-B-C, così distinti:

- ✓ **Lotto 1:** Immobile "A + B";
- ✓ **Lotto 2:** Immobile "C".

- LOTTO n° 3

Nel Comune di Catanzaro è presente un unico immobile, "D":

- D (F. 86 – part. 545 – sub 21), è un magazzino avente una superficie di 63 mq;

che costituisce il **Lotto 3.**



- **LOTTI n°4 e n°5**

Nel Comune di Lamezia Terme sono presenti un fabbricato, immobile "E", nel centro storico, e vari terreni, "F"- "G"- "H"- "I"- "J"- "K"- "L"- "M"- "N"- "O"- "P"- "Q"- "R"- "S"- "T"- "U", in località "Mezzomiglio".

Pertanto qui si individuano i seguenti lotti:

- ✓ LOTTO 4: Immobile "E" (F. 9 - part. 137 - sub 2), è un'abitazione di tipo rurale avente una superficie di 116 mq.
- ✓ **LOTTO 5:** Inoltre sempre a Lamezia Terme, ma in una località diversa dalla precedente sono censiti i restanti immobili, "F"- "G"- "H"- "I"- "J"- "K"- "L"- "M"- "N"- "O"- "P"- "Q"- "R"- "S"- "T"- "U", di questi gli immobili "F"- "G"- "H"- "I"- "J"- "K"- "L"- "M"- "N"- "O" verranno accorpati per costituire un lotto unico con le relative pertinenze d'accesso.

Gli immobili "P"- "Q"- "R"- "S"- "T"- "U", invece, non verranno considerati.

in particolare tale lotto sarà costituito dai seguenti immobili:

- F (F. 44 - part. 720), è un terreno di qualità uliveto con una superficie di 6.50 are;
 - G (F. 44 - part. 164), è un terreno di qualità pascolo con una superficie di 9.70 are;
 - H (F. 44 - part. 1308), è un terreno di qualità uliveto con una superficie di 7.40 are;
 - I (F. 44 - part. 1309), è un terreno di qualità uliveto con una superficie di 1.30 are;
- che rappresentano il lotto vero e proprio.

Dei rimanenti immobili, quelli identificati con le lettere: "J"- "K"- "L"- "M"- "N"- "O", come sarà descritto successivamente, non possono essere oggetto di una concreta utilizzazione autonoma, poiché costituiscono accessori destinati e da destinare all'accesso allo stesso lotto dalla strada pubblica, o possono essere utilizzati esclusivamente come spazio di sosta, e, pertanto, vengono accorpati al medesimo lotto che sarà così composto:

LOTTO 5: Immobili "F+G+H+I+J+K+L+M+N+O".

B1 – IMMOBILI SOPPRESSI E NON INTESTATI AL SOGGETTO FALLITO QUINDI NON VALUTABILI:

Gli immobili identificati al paragrafo A5 con le lettere: "P"- "Q"- "R"- "S"- "T"- "U" sono stati soppressi o non appartengono più al soggetto fallito.



Di seguito attraverso la cronologia dei passaggi di proprietà della particella interessata, a partire dalla data in cui questa è stata acquistata dal sig. [REDACTED], verranno descritte le relative motivazioni:

➤ **IMMOBILE "P"**

DESCRIZIONE GENERALE:

Il bene in oggetto era Catastalmente censito al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme (Cz), Cod M208A al foglio mappale n. 44 part. 648; Qualità: "Uliveto"; Classe 1; Superficie: are 0.79; R.D: 0,59 € ; R.A: 0,31 € , vedi visura catastale (all. 2a).

È stato acquisito dal sig. [REDACTED] in seguito ad un Atto di:

"Conferimento e Regularizzazione di Società di Fatto" del 28/12/84 (all. 3);

Rep. n. 9209, a rogito del Notaio **Mario Bilangione**;

Registrato a Lamezia Terme il 31/12/84 col n. 3936;

Nota di trascrizione del 28/01/85 (all. 4), Reg. Gen. n. 1844, Reg. Part. n. 1704.

Con tale atto, si ha il **"Conferimento e la Regularizzazione di una Società di Fatto in Società in nome collettivo"** denominata: [REDACTED], i signori [REDACTED]

[REDACTED] conferiscono e regularizzano l'acquisto dell'immobile "P", e attraverso il frazionamento n. 89 del 25/05/82 (all. 5), dove lo stesso immobile dalla particella madre 521, è stato frazionato e scomposto in più particelle, e pertanto, ha assunto l'identificativo catastale di part. 648 (ex 521/b), con la consistenza di are 0.79.

A questo atto ne farà seguito un altro, con il quale i soci, tramite un atto di **"Individuazione Catastale"**, si ripartiscono le proprietà dei beni in testa alla società, tramite due tipi di frazionamenti allegati allo stesso rogito, fraz. n. 93 del 02/08/85 e fraz. n. 94 del 03/08/85.

Questo atto viene stipulato in data 28/01/87 (all. 6);

Rep. n. 15465 a rogito del Notaio **Mario Bilangione**;

Registrato a Lamezia Terme il 16/02/87 col n. 509;

Note di trascrizione del 26/02/87 (all. 7), Reg. Gen. n. 4037/n. 4038, Reg. Part. n. 3541/n. 3542.

Con i frazionamenti suddetti, e più specificatamente con il n. 94, l'immobile in oggetto veniva scomposto in due parti che assumevano l'identificativo catastale di particella 730 di are 0.38 e particella 731 di are 0.41 in cui la prima verrà attribuita a Piraina mentre la seconda, veniva attribuita a Cantafio Antonio.



Infine queste due particelle vengono fuse ad Ente Urbano attraverso la DENUNCIA DI CAMBIAMENTO DEL TIPO MAPPALE n. 79 del 23/03/87 (all. 8), con la quale vengono accorpate all'edificio relativo alla particella 725, e pertanto, con la variazione catastale d'ufficio n. 2304 del 10/06/2014, l'immobile "P" (la particella 648 del foglio 44) è stato SOPPRESSO e quindi non possiede più la consistenza e l'identificativo per il quale il sottoscritto è stato chiamato a rispondere.

➤ IMMOBILE "Q"

DESCRIZIONE GENERALE:

Il bene in oggetto era Catastalmente censito al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme (Cz), Cod M208A al foglio mappale n. 44 part. 649; Qualità: "Uliveto"; Classe 1; Superficie: are 0.09; R.D: 0,07 € ; R.A: 0,03 € , vedi visura catastale (all. 2a).

È stato acquisito dal sig. [REDACTED] in seguito ad un Atto di:

"Conferimento e Regularizzazione di Società di Fatto" del 28/12/84 (all. 3);

Rep. n. 9209, a rogito del Notaio **Mario Bilangione**;

Registrato a Lamezia Terme il 31/12/84 col n. 3936;

Nota di trascrizione del 28/01/85 (all. 4), Reg. Gen. n. 1844, Reg. Part. n. 1704.

Con tale atto, si ha il **"Conferimento e la Regularizzazione di una Società di Fatto"** denominata: [REDACTED], i signori [REDACTED], conferiscono e regularizzano l'acquisto dell'immobile "Q", attraverso il frazionamento n. 89 del 25/05/82 (all. 5), dove lo stesso immobile dalla particella madre 521, è stato frazionato e scomposto in più particelle, e pertanto, ha assunto l'identificativo catastale di part. 649 (ex 521/c), con la consistenza di are 0.09 e (NON 9,00), come erroneamente riportato sullo stesso atto di Conferimento e Regularizzazione, Rep. n. 9209.

Tale errore è confermato anche dal precedente Atto di **"Permuta"** del 21/09/82;

Rep. n. 79738, a rogito del Notaio **Iadvida Palange**;

Registrato a Lamezia Terme il 07/10/82 col n. 2589;

Nota di trascrizione del 19/10/82 (all. 9), Reg. Gen. n. 19202, Reg. Part. n. 17286,

con il quale, i coniugi [REDACTED], insieme al sig. [REDACTED] acquisirono tramite una permuta, la comproprietà dell'immobile "Q" di are 0,09 (e NON 9,00), per una quota pari ad ½ i coniugi, e la quota pari all'altra metà il sig. [REDACTED]



A questo atto e soprattutto a quello precedente, ne farà seguito un altro, nel quale i soci, tramite un **"Individuazione Catastale"**, si ripartiscono le proprietà dei beni in testa alla società, tramite due tipi di frazionamenti allegati allo stesso rogito, fraz. n. 93 del 02/08/85 e fraz. n. 94 del 03/08/85.

Questo atto viene stipulato in data 28/01/87 (all. 6);

Rep. n. **15465** a rogito del Notaio **Mario Bilangione**;

Registrato a Lamezia Terme il 16/02/87 col n. 509;

Nota di trascrizione del 26/02/87 (all. 7), Reg. Gen. n. **4037**, Reg. Part. n. **3541**.

Con questi frazionamenti, e più specificatamente con il n. 94, l'immobile in oggetto non veniva scomposto in più parti e, pertanto, manteneva la sua consistenza, originariamente di 0,09 mq, ma acquisiva il nuovo identificativo catastale di particella 732, che veniva attribuita al sig. [REDACTED]

Infine, questa particella 732 veniva fusa ad Ente Urbano attraverso la DENUNCIA DI CAMBIAMENTO DEL TIPO MAPPALE n. 79, del 23/03/87 (all. 8), con la quale è stata accorpata all'edificio relativo alla particella 727, e con la variazione catastale d'ufficio n. 2304 del 10/06/2014, l'immobile "Q" (part. 649 in oggetto) è stato SOPPRESSO, e quindi non possiede più la consistenza e l'identificativo per il quale il sottoscritto è stato chiamato a rispondere.

➤ IMMOBILE "R"

DESCRIZIONE GENERALE:

Il bene in oggetto era Catastalmente censito al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme (Cz), Cod M208A al foglio mappale n. 44 part. 650; Qualità: "Fabbricato Rurale"; Classe 1; Superficie: are 0.09; vedi visura catastale (all. 2a).

È stato acquisito dal sig. [REDACTED] in seguito ad un Atto di:

"Conferimento e Regolarizzazione di Società di Fatto" del 28/12/84 (all. 3);

Rep. n. **9209**, a rogito del Notaio **Mario Bilangione**;

Registrato a Lamezia Terme il 31/12/84 col n. 3936;

Nota di trascrizione del 28/01/85 (all. 4), Reg. Gen. n. **1844**, Reg. Part. n. **1704**.

Con tale atto, si ha il **"Conferimento e la Regolarizzazione di una Società di Fatto in Società in nome collettivo"** denominata: [REDACTED], i signori [REDACTED]

[REDACTED] conferiscono e regolarizzano l'acquisto dell'immobile "R", attraverso il frazionamento n. 89 del 25/05/82 (all. 5), dove lo stesso immobile partendo dalla particella madre



n 166 di are 1,91 è stato frazionato e scomposto in più particelle, tra cui la part. 650, con la consistenza di are 0.09.

A questo atto ne farà seguito un altro, nel quale i soci, tramite un atto di **"Individuazione Catastale"**, si ripartiscono le proprietà dei beni in testa alla società, tramite due tipi di frazionamenti allegati allo stesso rogito, fraz. n. 93 del 02/08/85 e fraz. n. 94 del 03/08/85.

Questo atto viene stipulato in data 28/01/87 (all. 6);

Rep. n. 15465 a rogito del Notaio Mario Bilangione;

Registrato a Lamezia Terme il 16/02/87 col n. 509;

Nota di trascrizione del 26/02/87 (all. 7), Reg. Gen. n. 4037, Reg. Part. n. 3541.

Con i frazionamenti suddetti, e più specificatamente con il n. 94, l'immobile in oggetto ha subito per ERRORE lo stesso frazionamento subito col fraz n. 89 del 25/05/82 (all. 5), mantenendo la sua consistenza con il nuovo identificativo catastale di particella 718, che veniva attribuita a [REDACTED]

Successivamente questa particella, coincidente per errore alla part. 650, veniva fusa ad Ente Urbano attraverso la DENUNCIA DI CAMBIAMENTO DEL TIPO MAPPALE n. 352 del 10/02/2003 (all. 10/a), con la quale è stata accorpata anch'essa all'edificio relativo alla particella 727 come riportato nella DENUNCIA DI CAMBIAMENTO MAPPALE n. 79 del 23/03/87 (all. 8).

Infine, con la Variazione Catastale d'Ufficio n. 2304 del 10/06/2014, l'immobile "R" (particella 650) è stato SOPPRESSO, e quindi non possiede più la consistenza e l'identificativo per il quale il sottoscritto è stato chiamato a rispondere.

➤ IMMOBILE "S"

DESCRIZIONE GENERALE:

Il bene in oggetto era Catastalmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme (Cz), Cod M208A al foglio mappale n. 44 part. 1673; Cat. A/2: "Abitazioni di Tipo Civile"; Classe 2; Consistenza: vani 6.5; R.C. 453,19 € vedi visura catastale (all. 2a).

Tale immobile non è mai stato acquisito dal sig. [REDACTED] in quanto NON ESISTE E NON E' MAI ESISTITO.

L'errore si spiega dall'esame dell'Istanza di Autotutela (all. 10/b) presentata dallo stesso soggetto fallito per chiarire la situazione in merito all'errata attribuzione da parte del Catasto inerente a questa particella. Nell'istanza, infatti, viene asserito che tale immobile proveniva dalla part. 650 (immobile "R"), sulla quale era presente un immobile urbano non ancora regolarizzato.



Ma come si è visto prima, la part. 650, di are. 0.09, è scaturita dal corretto frazionamento n. 89 del 25/05/82, relativo alla part. madre 166, la quale veniva nuovamente frazionata, questa volta per errore con il frazionamento n. 94 del 03/08/85, dalla quale si generava un'identica particella di are 0.09 con l'identificativo n. 718, che a sua volta veniva fusa, portata all' Ente Urbano tramite la DENUNCIA DI TIPO MAPPALE n. 352 del 10/02/2003, e accorpata alla part. 727.

Si può quindi senz'altro asserire che l'immobile NON ESISTE.

➤ IMMOBILI "T" ed "U"

DESCRIZIONE GENERALE:

I corpi di fabbrica ricadenti sul foglio di mappa catastale 44 sub 12 (immobile "T") e sub 13 (Immobile "U") della part. 552 del Comune di Lamezia Terme vedi visura catastale (all. 2a), costituiscono un unico immobile situato a piano terra, composto da una struttura in blocchi di calcestruzzo cementizio vibrato dello spessore di cm. 20 che si sviluppa su tutto il perimetro, e da travi tralicciate in acciaio appoggiate sulla muratura, che sostengono una copertura coibentata in lamiera grecata.

Come si evidenzia dagli stralci aerofotogrammetrici storici (allegati 11), questi sono stati realizzati abusivamente tra gli anni 1987 - 1990, il sub 13 e tra gli anni 1990-2001, il sub 12. Catastalmente, in seguito ad accertamento degli uffici dell'Agenzia del Territorio riguardo alle unità fantasma ai sensi dell'art. 19, comma 10, del D.L. n. 78/2010, i due immobili sono stati censiti ed attribuiti al Sig. [REDACTED] che effettivamente allo stato attuale risulta detenerne il possesso, in quanto ha consegnato le chiavi di accesso agli immobili al Curatore Fallimentare, Avv. Di Cello.

La proprietà della part. 552, su cui insistono i due immobili, invece, appartiene ai signori [REDACTED]

[REDACTED] per averla acquisita con regolare Atto di "Compravendita" del 16/02/79 (all. 12); Rep. n. 67433, a rogito del Notaio Fiore Melacrinis;

Registrato a Lamezia Terme il 02/03/79 col n°759;

Nota di trascrizione del 14/03/79 R.G. n. 4822, R.P. n. 4397 (all. 13),

con il quale i suddetti coniugi [REDACTED] hanno acquistato dai coniugi [REDACTED]

[REDACTED] le particelle di terreno:

- 552 (già 169/b (mq. 610);
- 553 (già 170/b (mq. 290);
- 546 (già 172/c (mq. 100).

per una superficie totale di mq. 1000.



Successivamente i proprietari, coniugi Cantafio [redacted] in data 04/10/85 con Denuncia di Cambiamento catastale di Tipo Mappale n. 362/D (all. 14),, eseguita dal Geom. Vincenzo Giampà hanno proceduto alla fusione delle tre partiicelle (552, ex 169/b; 553 ex 170/b; 546 ex 172/c), in un'unica particella identificata col n. 552.

A tale denuncia è pure allegato il frazionamento con il quale i Coniugi acquistarono i terreni tramite l'atto di compravendita suddetto.

Dalla Planimetria Catastale Generale attuale (all. 15) si evince che la part. 552 ha una forma rettangolare di circa 20 x 50 mt. In direzione Est-Ovest, e nella metà parte ad Est di tale particella, gli stessi signori [redacted] hanno realizzato un fabbricato abusivo adibito a civile abitazione, in seguito regolarmente condonato.

Il fabbricato in oggetto, invece, realizzato sulla metà residua del terreno, e costituente i sub 12-13, occupa con i suoi spazi di pertinenza la metà Ovest del suddetto terreno, part. 552, come riportato per chiarezza dal sottoscritto sulla planimetria stessa.

L'errore di attribuzione delle particelle sub 12 e 13. al Sig. [redacted] si spiega on gli errori commessi nella stipula di due atti notarili a rogito del Notaio Mario Bilangione (all. 3 - all. 6), con i quali:

1. Con atto stipulato in data 28/12/84 Rep n. 9209 (registrato il 31/12/84 al n. 3936; trascritto il 28/01/85 al R.G. n. 1844 R.P. n. 1704), i signori [redacted] hanno conferito la metà della part. 169 (mq. 1560) alla società [redacted]

N.B: all'epoca del rogito la **part. 169** suddetta, attraverso il frazionamento n. 12 del 13/01/79 (all. 16) era già stata frazionata in 169/a (def. 169 di mq. 950) e 169/b (def. 552 di mq 610), inoltre, quest'ultima era stata già venduta ai coniugi [redacted] con il rogito precedente del 16/02/79;

2. Con atto stipulato in data 29/01/87 Rep n. 15465 (registrato il 16/02/87 al n. 509 e al n. 609; trascritto il 26/02/87 al R.G. n. 4037, R.P. n. 3541), si procedeva allo scioglimento della società [redacted] e contestualmente venivano trasferite ed attribuite ai soci le proprietà dei beni in testa alla società, attraverso l'individuazione catastale degli stessi.



In particolare, al sig. [REDACTED] veniva attribuita quota parte della part. 169/a (per mq. 310) che assumeva nuovamente l'identificativo catastale n. 169, mentre la rimanente parte attribuita al sig. [REDACTED] (per mq. 640) prendeva l'identificativo n.729 (poi soppresso). Evidentemente nel generare la Part. 552 di (mq. 1000), il catasto ha intestato in maniera **ERRATA** al proprietario della part. 169, il Sig. [REDACTED] l'intera particella ottenuta per fusione della 169/b con altre particelle. In conclusione si può asserire che il sig. [REDACTED] è in possesso di un fabbricato abusivo realizzato su un terreno che NON è di sua proprietà.

C – RISPOSTE AI QUESITI:

Al punto A2 precedente sono riportati i 10 quesiti posti dall'Avv. Di Cello al CTU.

Dal loro esame preliminare risulta che i beni devono essere suddivisi in lotti, bisogna effettuare la descrizione, individuarne il possesso, i vincoli giuridici, i proprietari del ventennio, la regolarità urbanistica, l'eventuale sanabilità delle opere abusive, ed infine la valutazione dei beni.

Di seguito si riportano le risposte ai quesiti suddivise per lotti.

Per ogni lotto, pertanto, verranno fornite le risposte relative ai vari quesiti.



C.1 – LOTTO N° 1; IMMOBILE “A-B”

C.1.1 - RISPOSTA AL QUESITO n° 1:

Indichi l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante dettagliata descrizione della consistenza ed indicazione della tipologia di ciascun immobile, degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo:

Individuazione dei beni componenti il lotto

Il lotto n° 1 è costituito dagli immobili individuati con le lettere “A” e “B”.

Immobili siti nel Comune di Taverna in località Villaggio Mancuso presso il Condominio [REDACTED]

[REDACTED] “(v. foto 1/1, all. 31/a), così caratterizzati:

I. L'immobile “A” adibito ad autorimessa, possiede le seguenti caratteristiche:

- Ubicazione:

si trova al 1° Piano Sotto strada – parzialmente Interrato a q. -2,85 ml dal piano di campagna;

- Consistenza:

- 1) Numero di Vani: /;
- 2) Superficie Lorda: mq. 18;
- 3) Superficie Netta: mq. 16;
- 4) Altezza Netta media: ml. 2,75;
- 5) Volumetria: 18(mq) * 2,95(ml) = mc. 53,10

- Tipologia:

Autorimessa

- Accessi:

L'unico accesso (v. foto 1/2, all. 31/a) avviene tramite una rampa esterna che dal piano stradale, posto ad un livello superiore di circa ml 2,85, conduce ad un tunnel di collegamento cui si affaccia la parte di accesso, costituita da una porta basculante metallica di dim (cm. 220 x 210) .

- Confini:

- 1) Nord-Ovest: con autorimessa di altro proprietario (f. 37 – part. 398 sub 29);
- 2) Sud-Ovest: con terreno sottostante alla strada principale d'accesso al complesso edilizio (f. part. 229 – 232 del f. 37);
- 3) Sud-Est: con autorimessa di altro proprietario (f. 37 – part. 398 sub 31);
- 4) Nord-Est: con il tunnel di collegamento dei vari box auto (f. 37 – part. 398 sub 42);



- **Dati Catastali:**

catastalmente è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Taverna (CZ) cod. L070 al foglio mappale n. 37 part. 398 sub 30, ricade nella tipologia di categoria C/6: "Rimesse, Autorimesse, Box auto", R.C. 22,31 €, R.D. //, R.A. //, vedi visura catastale (all. 2b).

- **Pertinenze e Accessori:**

Nessuna.

- **Quota Millesimale:**

6,94/1000 del condominio "[REDACTED]".

II. L'immobile "B" adibito ad appartamento, possiede le seguenti caratteristiche:

- **Ubicazione:**

si trova al 2° Piano Sotto strada, parzialmente interrato a q. -5,60 ml dal piano di campagna;

- **Consistenza:**

- 1) Numero di Vani: 2,5;
- 2) Superficie Lorda: mq. 43,53;
- 3) Superficie Netta: mq. 35,26;
- 4) Altezza Netta: ml. 2,60;
- 5) Volumetria: 43,53(mq) * 2,85(ml) = mc. 124,06

- **Tipologia:**

Abitazione di tipo civile

- **Accessi:**

Da ampio atrio semiaperto (v. foto 1/6, all. 31/a), cui si accede tramite le scale comuni che dal livello strada posto ad una quota superiore di circa ml 5,60 scende fino al secondo piano 2° sotto strada dove è ubicato l'immobile.

All'immobile si accede tramite portoncino d'ingresso posto sul lato Ovest, in adiacenza alle scale comuni di cui sopra, e presenta, altresì, un giardino esterno di mq. 48, considerato pertinenza esclusiva dello stesso appartamento.

- **Confini:**

- 1) Est: con immobile "C" di proprietà del sig. [REDACTED]
- 2) Sud: con terreno sottostante al tunne d'accesso ai box-auto (f. 37 - part. 398 sub 42);
- 3) Ovest: con ampio atrio d'accesso ai sub 36-37;



4) Nord: con giardino di pertinenza esclusiva dell'immobile che si affaccia sul versante boschivo e confina con strada di lottizzazione;

- **Dati Catastali:**

catastralmente è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Taverna (CZ) cod. L070 al foglio mappale n.37 part. 398 sub 37, ricade nella tipologia di categoria A/2: "Abitazioni di tipo civile", R.C. 161,39 €, R.D. // , R.A. //, vedi visura catastale (all. 2b).

- **Pertinenze e Accessori:**

presenta come pertinenza esclusiva, un giardino esterno di mq. 48, mentre non è stato riscontrato alcun tipo di accessorio.

- **Quota Millesimale:**

22.07/1000 del condominio "[REDACTED]"

C.1.2 - RISPOSTA AL QUESITO n° 2:

Indichi una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti:

Descrizione complessiva del bene:

Gli immobili costituenti il LOTTO 1, fanno parte di un edificio adibito a civili abitazioni, posto all'interno di un Complesso Turistico - Residenziale denominato "La Pineta", che a sua volta è formato da un agglomerato di Lotti Edilizi, tra cui ricade tale edificio indentificato al N° 19 del Lotto "N" dell'inquadramento urbanistico di piano, elaborato della previsione planovolumetrica della Società "[REDACTED]" approvata in data 11/06/86 n. 26 (all 17).

Contesto:

Questo complesso turistico è situato in località "Villaggio Mancuso", e si trova a circa 14 km di distanza dal Comune di Taverna, nella provincia di Catanzaro.

Caratteristiche e Destinazione della zona e dei servizi:

Il complesso turistico "La Pineta" è stato realizzato, in virtù di una variante al Piano di Fabbricazione del Comune di Taverna del 1970 approvata con D.P.R. n. 972 del 30.05.85, dallo sviluppo progettuale articolato su due direttrici principali:

- la prima, di espansione, che definiva le Zone CT a vocazione turistica attuabili con Piani di Lottizzazione Convenzionata;



- la seconda di completamento, che definiva le Zone BT sempre a vocazione turistica, attuabili con singole Concessioni Edilizie.

Tale sviluppo progettuale ha preso forma grazie al volere dei proprietari terrieri di quella zona, i signori [REDACTED] che tramite una richiesta di Lottizzazione Convenzionata per le zone CT, ed una previsione planivolumetrica nelle zone BT, in data 11.06.86, hanno ottenuto l'autorizzazione per la realizzazione dell'intero complesso edilizio in cui ricade il Lotto.

Come si evince dall'Inquadramento Urbanistico di Piano (all. 17) alla seguente relazione, quest'ultimo, realizzato a metà degli anni '90, ricade su un terreno definito Zona Territoriale Omogenea: **"BT2"** (*Aree di completamento a vocazione turistica attuabili con singole concessioni edilizie*).

Il complesso, avente una forma geometrica di mezza luna, in cui s'innesta il lotto, è posto ad un'altezza di mt. 1290 s.l.m.m. vedi Inquadramento Urbanistico Generale (all. 18/a) e fa parte di uno dei complessi che formano "Villaggio Mancuso", il quale si trova nella cosiddetta Sila Piccola Catanzarese, tra il Lago "Serbatoio del Passante" ed i Monti "Gariglione" e "Femminamorta", ed è sorto negli anni '30 nelle vicinanze della Riserva Biogenetica della "Poverella" e dei villaggi "Recise" e "Grechi".

Caratteristiche delle zone confinanti:

Questa zona presenta delle caratteristiche perlopiù turistico – ricettive, sia per la sua posizione orografica, (essendo in piena zona boschiva), sia per il fatto che nelle vicinanze si trovano solo ed esclusivamente residenze di villeggiatura, strutture alberghiere, ristoranti e vendite al dettaglio di prodotti tipici locali.

L'edificio che costituisce il Lotto N n. 19, in cui sono ubicati i nostri immobili, è costituito da due livelli fuori terra e due livelli sotto strada.

Nei livelli fuori terra, si sviluppano appartamenti tipo *"duplex"*, aventi tutti ingressi indipendenti, uno posto al piano terra, l'altro al piano primo come si può notare anche dagli elaborati grafici "Sezioni e Prospetti" relativi alla documentazione progettuale originaria (all. 18/b).

I livelli sotto strada, invece, sono collocati:

- uno a quota – 2,85 ml dal piano strada, ed in esso si trovano sul lato Nord/Nord-Est appartamenti adiacenti tra loro intervallati da due androni e scale comuni, mentre sul lato Sud, totalmente interrato, si trovano le autorimesse, cui si accede tramite "tunnel" di accesso ai vari box (vedi stralcio planimetrico del livello a quota – 2,85 m (all. 19/a));



- l'altro a quota - 5,60 ml dal piano strada in cui si trovano appartamenti attigui gli uni agli altri, aventi accessi indipendenti e connessi alla struttura tramite scale comuni, (vedi stralcio planimetrico del livello a quota - 5,60 m (all. 19/b)).

C.1.3 - RISPOSTA AL QUESITO n° 3:

Indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal fallito:

Possesso:

Gli 'immobili "A" e "B", allo stato attuale, sono in possesso del sig. [REDACTED]

Occupazione:

Gli 'immobili "A" e "B" risultano liberi, ovvero non occupati da terzi.

C.1.4 - RISPOSTA AL QUESITO n° 4:

Indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (anche apparenti), distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente, quali difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali, nonché allineamento dei dati catastali ovvero rettifiche dei dati catastali, domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli che non possono essere ordinate di cancellazione dal Giudice delegato ex art. 586, atti di asservimento e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, specificando se sia stata eseguita la trascrizione delle stesse nei Registri Immobiliari, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari. Il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura (con eventuale anticipo delle spese da parte dell'aggiudicatario): iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

C.1.4.1 - Vincoli ed Oneri giuridici gravanti sul bene , vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Difformità urbanistico-edilizia:** No
- **Difformità catastali:** No
- **Allineamento dati catastali:** No
- **Rettifiche dati catastali:** No
- **Domande giudiziali:** No
- **Trascrizioni pregiudizievoli che non possono essere ordinate di cancellazione dal Giudice:** No
- **Atti di asservimento:** No
- **Cessioni di cubatura:** No



- **Convenzioni matrimoniali:**

Come si evince dalle Annotazioni riguardanti il documento: "Estratto Riassunto Dal Registro degli Atti di Matrimonio" (all. 20), richiesto ed ottenuto in data 06/10/2014 presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Lamezia Terme, i coniugi [REDACTED]

hanno scelto il regime di separazione consensuale dei beni tramite Atto di:

"Rigetto della comunione legale" stipulato il 20/01/1984 (all. 21), a rogito del notaio Mario Bilangione, Rep. n. 3628, registrato a Lamezia Terme il 02/02/84 col n. 521, con il quale i coniugi, oltre a dichiarare di voler permanere nel regime di separazione dei beni a loro intestati, a partire dalla data di stipula di tale atto, altresì, asseriscono di non aver stipulato alcun tipo di convenzione patrimoniale, né prima né dopo il loro matrimonio avvenuto nel 1969.

- **Provvedimenti di assegnazione della casa coniugale:** No

- **Oneri reali:** No

- **Obbligazioni propter rem:** No

- **Servitù e vincoli:**

1) Servitù di passaggio (sia pedonale che carraia) attiva e passiva, apposta anche sulle opere di urbanizzazione quali rete fognaria, idrica ed elettrica, come riportato nell' Atto di "Assegnazione a Socio della Cooperativa" del 15/09/97 Rep. n. 106552 (all. 22/a), tra i proprietari degli immobili relativi sia al LOTTO 1 che al LOTTO 2 e i proprietari dei lotti adiacenti o limitrofi;

2) Divieto di eseguire qualsiasi tipo di lavoro o modifica che possa portare sopraelevazioni, aggiunte o nuove costruzioni attinenti all'immobile o alle sue pertinenze;

3) Divieto di imporre oneri o servitù di qualsiasi tipo, che non siano già stati apposti;

4) Non si è riscontrata la presenza né di **"Vincoli Ricognitivi"** quali ambientali, paesaggistici, idrogeologici, come si nota dallo stralcio PAI della zona in cui è ubicato l'edificio (all. 23), storico-culturali, archeologici, aree tutelate per legge, etc., né di **"Vincoli Conformativi"** come zone di rispetto di aeroporti, cimiteri, aree militari, strade pubbliche e autostrade, ferrovie, metanodotti, etc.

- **Uso:** No

- **Abitazione:** No.



C.1.4.2 - Vincoli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura:

- Iscrizioni:

Dagli accertamenti effettuati presso il Servizio Di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro (ex Conservatoria Dei Registri Immobiliari), si evince che per gli immobili A e B (LOTTO 1), e sull'immobile D (LOTTO 3), censiti catastalmente al Foglio 37 – Part. 398 - Sub 30, 37 del Comune di Taverna, i primi due e al Foglio 86 – Part. 545 - Sub 21 del Comune di Catanzaro, l'altro, a partire dal 01/01/1989 ad oggi, risulta essere presente le seguente iscrizione, constatate da riepilogo di Ispezione Ipotecaria eseguita in data 22/10/2014 per gli

IMMOBILI "A"-"B"(all. 24):

ISCRIZIONE CONTRO DEL 16/11/10 – Reg. Part. n. 3963; Reg. Gen. n. 18423;

Pubblico Ufficiale: EQUITALIA ETR S.P.A; Rep. n. 9540/30 del 08/11/2010;

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/73 N. 602;

Quindi, come si deduce dalla sua nota di iscrizione Rep. n° 9540/30 del 08/11/2010, la stessa possiede le seguenti caratteristiche riportate sia in (all. 25), sia in maniera sintetica in tabella:

<u>Generalità</u>	
Descrizione	ATTO AMMINISTRATIVO
Data	08/11/2010
Pubblico Ufficiale	EQUITALIA ETR S.P.A.
Specie dell' Ipoteca	IPOTECA LEGALE
Derivazione	A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973
Capitale	42.861,71 €
Tasso d'Interesse Annuo	5,757 %
Totale	85.723,42 €

Quindi, gli immobili "A-B" costituenti il (LOTTO 1) insieme all'immobile "D" (LOTTO 3) sono vincolati da un'**IPOTECA LEGALE** totale di € 85.723,42 a favore di Equitalia ETR S.P.A.

La quota parte da attribuire a ciascun immobile può essere determinata sulla base delle rendite catastali degli immobili stessi:

Per gli immobili di Taverna costituenti il LOTTO 1:

Immobile "A" : Part. 398 Sub 30, F 37 – R.C. 22,31 €

Immobile "B": Part. 398 Sub 37, F 37 – R.C. 161,39 €;



Per l'immobile di Catanzaro costituente il LOTTO 3:

Immobile "D" : Part. 545 Sub 21, F 86 - R.C. 100,86 €

Totale R.C. 284,56 €

- Quota parte ipoteca (LOTTO 1) = $(22,31+161,39)*85.723,42/284,56 = 55.339,44 \text{ €}$;
- Quota parte ipoteca (LOTTO 3) = $(100,86)*85.723,42/284,56 = 30.384,07 \text{ €}$.

- **Spese di Cancellazione:**

Pertanto, dal momento che l'iscrizione ipotecaria verte su più immobili che nello stesso tempo non fanno parte di un unico lotto, ma bensì ricadono su lotti distinti e separati, ne deriva che la spesa di cancellazione dell'ipoteca, richiederà un esborso fisso, per ogni lotto, pari a € 94 di cui (59 € per tasse ipotecarie e 35 € di imposte di bollo), oltre allo 0,50% (del minor valore tra l'importo della quota parte di ipoteca gravante sul lotto considerato, in questo caso la quota parte del LOTTO 1, ovvero 55.339,44 €, e il valore dell'importo, ancora incognito, dato dal decreto di trasferimento del medesimo lotto).

Se lo 0,50% di tale minor valore, non supera l'importo fisso di 200 €, la procedura giudiziaria di cancellazione dell'ipoteca, avrà automaticamente un costo dato dalla somma dei valori di imposte e tasse + l'importo fisso di cui sopra, ovvero di € 59 + 35 + 200 = 294 €.

- **Pignoramenti:** No
- **Altre trascrizioni pregiudizievoli:** No

C.1.5 - RISPOSTA AL QUESITO n° 5:

indichi i precedenti proprietari nel ventennio e, specie qualora la provenienza sia di data anteriore al ventennio, il CTU dovrà ricercare l'atto di provenienza ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione):

Precedenti proprietari nel ventennio:

- Al 14 Dicembre 1994: **Società Cooperativa "La Pineta"**, ad essa pervenuto tramite Atto di "Compravendita" del **01/12/94**; Rep. n. **95340** del notaio **Paola GUALTIERI (all. 26)**; Registrato a Catanzaro il **24/12/94** al n. **2475**; Trascritto a Catanzaro il **05/12/94** al n. **22957 R.G.**, e n. **15995 R.P. (all. 27)**.
Con tale Atto si ha il trasferimento, dai Signori [REDACTED], della piena proprietà, dominio e possesso con le relative servitù attive e passive, accessori, accessioni, e pertinenze inerenti, dei terreni censiti



catastralmente al Comune di Taverna al foglio di mappa 37 part. 170-182-230-231-253-354-359, terreni aventi una superficie complessiva di 6322 mq, e siti appunto in località "Catananni", ovvero Villaggio Mancuso e sui quali la Società, a seguito della voltura prot. n. 282 del 20/01/95, relativa alla Concessione Edilizia n. 23/89 (all. 29/1) rilasciata ai Signori [redacted] realizzava il complesso edilizio di cui faranno parte in seguito tra gli altri, gli immobili "A"- "B". Al fine di poter realizzare tale complesso, i venditori cedono, altresì, alla società acquirente l'asservimento per il diritto di cubatura di un suolo di 433 mq.

Inoltre, con le Tabelle di Variazione Catastale del 20/06/96 e del 23/07/2008, le particelle 170-230-231-253 del foglio n 37 del Comune di Taverna, ora soppresse, hanno assunto l'identificativo catastale, in seguito bonificato, di particella 398 f. 37 (all. 29/7).

- dal 15/09/1997 ad oggi: sig. [redacted] ad esso pervenuto tramite

Atto di "Assegnazione a Socio di Cooperativa" del 15/09/97 (all. 22/a) ;

Rep. n. 106552 del notaio Paola GUALTIERI;

Registrato a Catanzaro il 01/10/97 al n. 1977;

Trascritto a Catanzaro il 13/10/97 al n. 19974 R.G., e n. 16745 R.P. (all. 28/a).

Con tale Atto si ha il trasferimento, dall' [redacted] al socio Sig.

[redacted] della piena proprietà nonché dei relativi accessori e pertinenze degli immobili "A" "B", siti sul Lotto N n. 19, censiti catastralmente al foglio di mappa 37 part. 398 rispettivamente sub 30-37, e siti in Villaggio Mancuso - Complesso edilizio "La Pineta".

C.1.6 - RISPOSTA AL QUESITO n° 6 (per i fabbricati):

Indichi la elencazione completa di data di rilascio e numero di protocollo delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la verifica della regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/1985, n 724/1994, e n. 326 del 24/11/2003, nonché del DPR 380/2001 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici comunali competenti, precisando se la costruzione sia stata edificata anteriormente al 01/09/67, accertando in caso affermativo che per l'immobile risulti essere stato rilasciato nulla osta o altro provvedimento dell'Amministrazione Comunale, inoltre, accerti se sia stato rilasciato il permesso di abitabilità/agibilità ed in caso negativo dovrà provvedere ad indicare le ragioni e gli eventuali costi per il rilascio; qualora poi sia stata adottata la procedura di cui al DPR n. 425/94, dovrà verificare che il Comune non abbia espresso nel termine prescritto parere negativo:

Titolo abilitativo:

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato realizzato in base ai seguenti titoli abilitativi e regolari autorizzazioni comunali e amministrative (allegati 29/1-2-3-4-5):



1. Concessione Edilizia n° 23/89 - Prot. n. 2081 del 26/07/89, riguardanti i lavori di Costruzione di un Edificio Residenziale Turistico Lotto "N" n. 19 , in Zona BT2 rilasciata ai sig. [REDACTED]
2. Autorizzazione del Genio Civile Prot. n. 7268 del 20/06/94;
3. Proroga alla C.E. n. 23/89 - Prot. n. 4005 del 10/08/94;
4. Voltura alla C.E. n.23/89 - Prot. n. 282 del 20/01/95 a favore della [REDACTED]
5. Certificato di conformità dei lavori eseguiti rispetto al progetto approvato, Prot. n. 2033 del 29/03/96.

Inoltre, si allegano in copia (allegati 29/6-7):

6. Planimetria Catastale Generale in scala 1:1000 inerente il foglio mappale 38;
7. Denuncia di Cambiamento (Tipo Mappale) n. 2837 del 20/06/96 con relative piante e schede mappali delle particella 398 sub 30-37-38.

Regolarità Urbanistica:

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili "A" e "B" è in regola con le norme urbanistiche vigenti all'epoca della costruzione.

Esistenza di opere abusive:

Nessuna.

Abitabilità / Agibilità:

Dalle indagini personalmente effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taverna, e dall'ulteriore richiesta inviata dal sottoscritto a mezzo pec (all. 29/8), rimasta inevasa, non mi è stato possibile accertare l'esistenza del Certificato di Agibilità/Abitabilità, né tantomeno se è stata adottata la procedura di cui al D.P.R. 425/94, in base alla quale è sufficiente, ai sensi dell'art. 4 del suddetto D.P.R, la sola presentazione della relativa richiesta del certificato, senza l'esplicito parere negativo del Comune.

In fase di regolarizzazione, quindi, in mancanza di tale certificato, dovrà essere effettuata apposita richiesta, che per il Comune di Taverna possiede i seguenti costi di rilascio dello stesso:

1. 10 € ogni vano utile dell'immobile;
2. 50 € di diritti di segreteria;
3. 16 € una marca da bollo.



Dal momento che il caso in oggetto presenta una consistenza di 2,5 vani utili, tale certificato per l'immobile "A+B" avrà un **costo totale di € (10*2,5) + 50 + 16 = 91 €**.

C.1.7 - RISPOSTA AL QUESITO n° 7:

Indichi la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "descrizione analitica del (appartamento, capannone, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima"], indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la consistenza interna ed indicando, altresì, in formato tabellare per ciascun locale, la superficie lorda, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, nei medesimi paragrafi il perito indicherà, altresì, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti la loro rispondenza alla normativa:

C.1.7.1 - Descrizione analitica dell'AUTORIMESSA immobile "A":

L'immobile in oggetto adibito ad autorimessa e box-auto, possiede un'altezza utile di 2,55 ml. che si sviluppa su quasi tutta la superficie del box, eccetto un'area di 1,45 mq. di forma triangolare nella quale, invece si ha un'altezza di 3,06 ml, vedi pianta dell'immobile (all. 30).

La Superficie Convenzionale vendibile di "A" calcolata ai sensi delle Norme UNI 10750-2005, è:

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE				
SUPERFICI	AREA (mq)	INCIDENZA (%)	COEFFICIENTE DI DETERMINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)
Superficie utile netta calpestabile	16,00	100%	1	16,00 mq
Muri Perimetrali		10% (s.u.n.) *Vedi Precisazioni	0.1 (s.u.n.)	1,60 mq
Muri Interni	/	10% (s.u.n.) *Vedi Precisazioni	0.1 (s.u.n.)	/
Muri Confinanti		10% (s.u.n.) *Vedi Precisazioni	0.1 (s.u.n.)	1,60 mq
Mansarde	/	70%	0.7	/
Sottotetti non abitabili	/	35%	0.35	/
Soppalchi abitabili	/	80%	0.8	/
Verande con finiture analoghe ai vani principali	/	80%	0.8	/



Taverne e Locali seminterrati abitabili collegati ai vani principali	/	60%	0.6	/
Balconi, Terrazzi e Lastrici Solari	/	25%	0.25	/
Balconi e Terrazzi coperti, Logge	/	35%	0.35	/
Portici e Patii	/	35%	0.35	/
Verande	/	60%	0.6	/
Terrazze a tasca	/	40%	0.4	/
Corti e Cortili	/	10%	0.1	/
Giardini e aree di pertinenza collegate ai vani principali di un "appartamento"	/	15%	0.15	/
Giardini e aree di pertinenza non collegate ai vani principali di "ville e villini"	/	10%	0.1	/
Giardini e aree di pertinenza non collegate ai vani principali di "ville e villini"	/	5%	0.05	/
Canitine , Soffitte e Locali accessori non collegati ai vani principali	/	20%	0.2	/
Locali accessori collegati ai vani principali	/	35%	0.35	/
Locali Tecnici	/	15%	0.15	/
Box in autorimessa collettiva	/	45%	0.45	/
Box non collegato ai vani principali	/	50%	0.5	/
Box collegato ai vani principali	/	60%	0.6	/
Posti auto coperti in	/	35%	0.35	/



autorimessa collettiva				
Posti auto scoperti	/	20%	0.2	/
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE di "A"				<u>19,20 mq</u>

** Precisazioni:*

Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo riguardo alle murature esterne e di confine, si sono considerate le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10% invece dei coefficienti standard.

Questa Superficie non potrà essere intesa però come Superficie Commerciale riferita all'intero LOTTO 1 in quanto come già stabilito dal sottoscritto, ai fini di una migliore vendita l'immobile "A" verrà accorpato e fuso catastalmente all'immobile "B".

Pertanto, "A" diventerà un vano accessorio di "B" e dal momento che può essere considerato nel caso in esame, un **"Box non collegato ai vani principali"**, avrà un'incidenza del 50% nel calcolo della Superficie Commerciale Complessiva.

Il box si presenta in un sufficiente stato di manutenzione, (vedi documentazione fotografica **all. 31/a**), nel quale:

- La Struttura, realizzata nel rispetto delle normative vigenti all'epoca della costruzione, cioè seguendo le direttive delle L. n. 64 del 02/02/74 e del D.M. 24.01.86, è composta da un telaio di calcestruzzo cementizio armato sorretto da pilastri e travi, aventi Resistenza Caratteristica Rbk = 250 (kg/cmq) e armatura interna composta da barre in acciaio ad aderenza migliorata tipo FeB 44K, e da un solaio latero-cementizio di spessore 20+5 (cm) e relativa maglia di ripartizione in acciaio, vedi relazione tecnica strutturale - Tav_1(**all. 32**);
- La Pavimentazione dell'intera area in marmo granigliato, necessita di una pulitura ma tutto sommato versa in buone condizioni;
- Non sono presenti pilastri o tramezzi divisori interni;
- La Muratura perimetrale, in laterizio, è ricoperta sul lato interno, solamente da uno strato di intonaco frattazzato senza tinteggiatura né pittura, così come l'intradosso del solaio;
- Non sono presenti infissi, eccetto per la porta d'ingresso e accesso al locale, realizzata con una serranda basculante in acciaio zincato dim: (cm. L. 220/H. 210), **vedi foto 1/4 all. 31/a**;
- Non sussistono impianti di alcun tipo (elettrico, idrico o termico).

NOTA: Vista l'impossibilità che ha riscontrato il CTU nell'accedere col primo sopralluogo, all'interno dell'immobile, lo stesso ha provveduto alla forzatura e al successivo cambio di serratura dello stesso box, previa autorizzazione del Curatore Fallimentare.



Si fa presente, altresì, che le nuove chiavi di serratura del locale sono in suo possesso e provvederà a restituirle insieme alle restanti, prese in consegna a seguito di apposito verbale firmato dal sottoscritto e dall'avv. Di Cello in data 17/06/2014 (all. 33).

Tipologia: autorimessa - box auto;

Superficie Lorda: mq. 18;

Altezza Interna Utile media: ml. 2,75;

Superficie Commerciale: mq. 19,20 * 0,50 = mq. 9,60;

Esposizione: L'immobile non ha pareti esterne esposte;

Condizioni di Manutenzione: L'immobile si presenta in sufficienti condizioni;

Caratteristiche Strutturali:

Fondazioni	Calcestruzzo cementizio armato
Strutture verticali	Calcestruzzo cementizio armato
Solai	Misto in latero-cemento
Copertura	/
Manto di copertura	/
Scale	/
Pareti esterne	Laterizi forati

Caratteristiche Interne:

Descrizione	Tipologia Materiale	Stato di Manutenzione
Infissi esterni	/	/
Infissi interni	/	/
Tramezzature	/	/
Pavimentazioni	Marmo Granigliato	Buono
Plafoni	/	/
Porta d'ingresso	Acciaio zincato	Mediocre
Porte interne	/	/
Rivestimenti esterni	/	/
Rivestimenti interni	Intonaco frattazzato	Buono
Impianto idrico	/	/
Impianto elettrico	/	/



Impianto termico	/	/
------------------	---	---

Rispondenza alla normativa degli impianti:

Non è stata rilevata la presenza di impianti.

C.1.7.2 - Descrizione analitica dell'APPARTAMENTO immobile "B":

L'immobile in oggetto adibito ad appartamento, possiede una consistenza di 2,5 vani utili con una relativa superficie lorda di 43,53 mq., una superficie netta di 35,26 mq. ed un'altezza utile di 2,60 ml. che si sviluppa su tutta la superficie coperta; esiste, inoltre, un'area di 48 mq. costituita dal giardino aperto pertinenziale di esclusiva proprietà vedi pianta dell'immobile (all. 34).

La Superficie Convenzionale vendibile di "B" calcolata ai sensi delle Norme UNI 10750-2005, è:

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE				
SUPERFICI	AREA (mq)	INCIDENZA (%)	COEFFICIENTE DI DETERMINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)
Superficie utile netta calpestabile	35,26	100%	1	35,26 mq
Muri Perimetrali		10% (s.u.n.) *Vedi Precisazioni	0.1 (s.u.n.)	3,52 mq
Muri Interni		10% (s.u.n.) *Vedi Precisazioni	0.1 (s.u.n.)	3,52 mq
Muri Confinanti		10% (s.u.n.) *Vedi Precisazioni	0.1 (s.u.n.)	3,52 mq
Giardini e aree di pertinenza collegate ai vani principali di un "appartamento"	48,00	15%	0.15	7,20 mq
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE di "B"				<u>53, 02 mq</u>

*** Precisazioni:**

Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo riguardo alle murature esterne e di confine, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si sono considerate le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10% invece dei coefficienti standard.

Inoltre, di tutte le superfici presenti nelle tabelle di cui alle Norme UNI 10750-2005, per semplicità si è riportato solo l'indicazione di quelle che possiedono una consistenza da attribuire al bene.



L'appartamento si presenta in un mediocre, stato di manutenzione, (vedi documentazione fotografica all. 31/b), nel quale:

- a) La Struttura, realizzata nel rispetto delle normative vigenti all'epoca della costruzione, cioè seguendo le direttive delle L. n. 64 del 02/02/74 e del D.M. 24.01.86, è composta da un telaio di calcestruzzo cementizio armato sorretto da pilastri e travi, aventi Resistenza Caratteristica $R_{bk} = 250$ (kg/cm²) e armatura interna composta da barre in acciaio ad aderenza migliorata tipo FeB 44K, e da un solaio latero-cementizio di spessore 20+5 (cm) e relativa maglia di ripartizione in acciaio, vedi Relazione Strutturale Tav_1 (all. 32);
- b) La Pavimentazione dell'intera area, in monocottura, necessita di una pulitura ma tutto sommato versa in buone condizioni (vedi foto 1/10, all. 31/b);
- c) La Muratura perimetrale esterna dello spessore totale di 33 cm. è del tipo "a cassa vuota", ed è costituita da una stratigrafia composta presumibilmente da due fogli di laterizi forati rispettivamente, 12 cm. lato esterno, e 8 cm. lato interno, con interposto tra di loro uno strato coibente ed una camera d'aria, di spessore ignoto. La stessa muratura possiede un intonaco granulato ed una pittura color chiaro, dove in alcuni punti è visibile, specie in corrispondenza delle zone più esposte alle intemperie, la presenza di muffa ed efflorescenze di colore verde, e sgretolamento dei corpi in oggetto, che ne amplifica lo stato di degrado;
- d) Non sono presenti pilastri interni;
- e) 2 infissi esterni monoblocco, un balcone finestra dim: (cm. L. 180/H. 230), ed una finestra dim: (cm. L. 140/H. 140), in alluminio preverniciato di colore marrone scuro senza taglio termico, con il cassonetto incorporato (vedi foto 1/8-foto 1/9 all. 31/b);
- f) Sono presenti 2 tapparelle in corrispondenza dei due infissi, in PVC di colore scuro;
- g) Due porte interne a battente in legno massello color noce con relativa mazzetta dim: (cm. L. 70/H. 210), ed un portoncino d'ingresso blindato e rivestito in legno dim: (L. 90/ H. 210);
- h) Sono presenti davanzali in marmo di larghezza 18 cm, posti sulle soglie di tutti gli infissi esterni;
- i) Rivestimento in piastrelle di ceramica smaltata di colore bianco nel locale bagno (vedi foto 1/11, all. 31/b);
- j) Giardino di 48 mq. (vedi foto 1/7, all. 31/b) che catastalmente risulta diviso con l'immobile "C", ma allo stato attuale non esiste nessun elemento divisorio tra i due giardini.



Per tale motivo in sede di definizione del prezzo tale elemento verrà computato e il suo costo ripartito tra i due immobili;

- k) Le grondaie di altezza 20 cm., i discendenti pluviali di diametro 160 mm. e le opportune scossaline, sono realizzate tutte in lamiera zincata preverniciata color "testa di moro";
- l) L'impianto idrico è composto dalle sole tubazioni e privo di accessori, (attacchi di erogazione, e rubinetterie), che invece, sono presenti solo sui due pezzi igienici relativi a doccia e lavabo (**vedi foto 1/11 - foto 1/12, all. 31/b**);
- m) L'impianto elettrico di tipo "sottotraccia" all'interno delle murature è composto solo dai tubi passacavi, dai cavi interni, e cassette, invece, mancano completamente prese, interruttori, applique, plafoni, etc. etc;
- n) L'impianto termico è costituito da due corpi scaldante "termosifone" in ghisa, composto rispettivamente da 9 elementi nella zona giorno e uno da 8 elementi presente solo nella zona notte; non si è rilevata la presenza di alcun tipo di generatore;
- o) Non è stata rilevata la presenza né di impianto citofonico, né di impianto telefonico.

La documentazione fotografica, evidenzia l'effettiva carenza della parte impiantistica generale, e per questo lo stato di manutenzione complessivo dell'immobile può essere definito "MEDIOCRE".

Tipologia: appartamento - casa per vacanze;

Superficie Lorda: mq. 43,53;

Altezza Interna Utile: ml. 2,60;

Superficie Commerciale: mq. 53,02;

Esposizione: Ovest;

Condizioni di Manutenzione: Mediocri;

Caratteristiche Strutturali:

Fondazioni	Calcestruzzo cementizio armato
Strutture verticali	Calcestruzzo cementizio armato
Solai	Misto in latero-cemento
Copertura	/
Manto di copertura	/
Scale	Calcestruzzo cementizio armato
Pareti esterne	Laterizi forati a camera d'aria e coibente interno



Caratteristiche Interne:

Descrizione	Tipologia Materiale	Stato di Manutenzione
Infissi esterni	Pvc	Mediocre
Infissi interni	Alluminio preverniciato	Buono
Tramezzature	Laterizio	Buono
Pavimentazioni	Monocottura - Ceramica	Buono
Plafoni	/	/
Porta d'ingresso	Acciaio - Legno	Buono
Porte interne	Legno tamburato	Buono
Davanzali	Marmo	
Rivestimenti esterni	Intonaco granulare	Mediocre
Rivestimenti interni	Tinteggiatura - Ceramica	Buono
Impianto idrico	Sottotraccia	Scarso
Impianto elettrico	Sottotraccia	Scarso
Impianto termico	Presenti due elementi terminali in ghisa uno	Scarso

Rispondenza alla normativa degli impianti:

Gli impianti sono in un pessimo stato di conservazione e non soddisfano i requisiti richiesti dalle attuali normative.

Certamente si dovrà procedere al loro rifacimento e alla loro ristrutturazione in modo da renderli conformi alle norme vigenti, per poter richiedere il Certificato di Agibilità.

Calcolo Superficie Convenzionale / Commerciale Totale LOTTO 1:

In virtù del fatto che "A" diventerà accessorio di "B" come asserito nel paragrafo precedente, alla sua superficie convenzionale, verrà sommata l'incidenza percentuale del 50% relativa alla superficie convenzionale di "A" per ottenere la reale Superficie Convenzionale / Commerciale Totale dell'intero LOTTO 1.

Quindi otteniamo che :

SUPERFICIE CONVENZIONALE/COMMERCIALE TOTALE "LOTTO 1"
Sup. Conv. "B" + 50% Sup. Conv. "A" =
53,02 mq.+ 9,60mq. = <u>62,62 mq.</u>



C.1.8 - RISPOSTA AL QUESITO n° 8:

Indichi le eventuali dotazioni condominiali (es, posti auto comuni, giardino, ecc.), specificandone i dati catastali nonché il valore di compartecipazione agli stessi in millesimi:

Dotazioni Condominiali:

Per gli immobili del LOTTO 1, non esistono dotazioni condominiali, specifiche o dichiarate, il sottoscritto è riuscito a stabilire, comunque, che esiste di fatto un condominio, registrato presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate con il codice fiscale N: 97027920798 (all. 35).

L'esistenza di tale condominio è stata dichiarata verbalmente al CTU, in sede di 2° sopralluogo a Villaggio Mancuso, sia dal signor [REDACTED] inquilino del complesso edilizio [REDACTED] e in seguito anche telefonicamente dall'amministratore, signor [REDACTED], il quale ha confermato l'esistenza del suddetto condominio limitato al singolo fabbricato, (e non all'intero complesso di lotti edilizi), secondo il quale i beni possiedono delle determinate quote millesimali a cui far riferimento, per la ripartizione delle spese comuni.

Le dotazioni condominiali non sono catastalmente censite in testa al suddetto condominio, poché facenti parte di beni comuni non censibili; esse comunque, esistono ed i proprietari condomini hanno diritti e doveri commisurati alle relative quote millesimali.

Dati Catastali, Spazi Condominiali:

Come riportato nell'elaborato planimetrico (all. 36), catastalmente le parti comuni dell'edificio non censite relative a tutti i subalterni della part. 398, sono così ripartite:

- "Androne e Vano scale" (Foglio 37 - Part. 398 Sub 42);
- "Parcheggi Esterni" (Foglio 37 - Part. 398 Sub 46);
- "Corte" (Foglio 37 - Part. 398 Sub 47).

Valore di Compartecipazione:

Il valore di compartecipazione in millesimi degli immobili, è pari alle relative quote condominiali:

- Immobile "A" (Foglio 37 - Part. 398 Sub 30), "autorimessa" : 6,94;
- Immobile "B" (Foglio 37 - Part. 398 Sub 37), "appartamento": 22,07.

Per una Quota Millesimale Totale di: 29.01.

C.1.9 - RISPOSTA AL QUESITO n° 9:

Indichi la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e



correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessita di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le due diverse ipotesi in cui gli oneri per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente:

Generalità:

Gli immobili "A"- "B" sono ubicati in un area considerata "Zona extra urbana di espansione residenziale", esso dista circa 15 km dal centro di Taverna, e sono collocati in una zona di completamento ed espansione, circondata da diversi complessi turistico-residenziali, di cui loro stessi fanno parte e in cui la qualità dell'ambiente circostante è ottimale, e l'inquinamento è pressochè inesistente.

Per tali ragioni i beni, possono avere un buon mercato se si considerano come abitazioni per villeggiatura o casa vacanza.

Criteri di Stima:

Per la stima dei Lotti si utilizzeranno due diversi metodi:

A. Metodo Diretto o Sintetico – Comparativo;

B. Metodo Indiretto o Analitico di Capitalizzazione del Reddito.

A. Metodo Diretto o Sintetico – Comparativo:

Con questo metodo il valore totale del Lotto si ricava applicando alla consistenza dello stesso i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare della città in cui esso è situato.

Pertanto, al fine di determinare tale valore di riferimento, si è provveduto ad assumere informazioni attraverso le seguenti fonti:

- Agenzie e Siti internet immobiliari;
- OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell' Agenzia del Territorio.

Da tali informazioni si è riscontrato che per Abitazioni di tipo Civile Classe A/2 site nel comune di Taverna o nei pressi di Villaggio Mancuso, in condizioni di Normale Stato Conservativo, i valori oscillano:

FONTI DI RIFERIMENTO	VALORE MERCATO [€/mq.]
Agenzia e Siti internet immobiliari	700 - 1000
OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)	650 - 850



Partendo da questi valori di riferimento, si ottiene facendo una media tra di loro, la quotazione da cui partire per ricercare il valore finale del bene.

Tale quotazione sarà pari al Valore Medio di mercato al mq. di superficie e da cui otteniamo che:

$$V_m = (700 + 1000 + 650 + 850) / 4 = 800 \text{ €/mq.}$$

Da qui, moltiplicando il valore ottenuto per la Superficie Commerciale del LOTTO 1 indicata nel precedente capitolo, si ottiene un Valore del bene pari a:

$$V_b = 62,62 \text{ (mq.)} \times 800 \text{ (€/mq.)} = 50.096,00 \text{ €}$$

A questo Valore ottenuto, si applica un COEFFICIENTE CORRETTIVO DI DIFFERENZIAZIONE, il quale non è altro che il prodotto di più coefficienti correttivi che permettono di correggere le quotazioni medie considerando gli aspetti intrinseci ed estrinseci del bene in oggetto, e che ne aumentano o decrementano il Valore stesso ottenuto come se fosse in normali condizioni.

Dalla tabella seguente si delineano i vari coefficienti utilizzati ai sensi della Legge 431/98:

COEFFICIENTE CORRETTIVO DI DIFFERENZIAZIONE			
Coefficiente Correttivo	Criterio Oggettivo	Scelta del Criterio oggettivo	Ki
K1 (Tipo Catastale)	Individuazione della categoria catastale del bene	Il bene è accatastato come Classe A/2 "Abitazioni Civili"	1.25
K2 (Classe Demografica del Comune di Taverna)	Individua la categoria demografica a cui appartiene il Comune in cui ricade il bene	Comune di Taverna (Cz) con popolazione < 10.000 abitanti	0.80
K3 (Ubicazione nella città)	Individua la posizione nel contesto territoriale urbano, che è suddiviso in Zone Omogenee, in funzione delle caratteristiche degli insediamenti e della loro centralità	Zona Omogenea BT2 : "Aree di Completamento a vocazione turistica da eseguire tramite singole Concessioni Edilizie" in comuni < 20000 abitanti	1.05
K4 (Livello di Piano)	Si considera in funzione dell'ubicazione del livello del bene rispetto al complesso edilizio a cui appartiene, e se fornito o meno di vani ascensori.	Il bene è ubicato al secondo Piano Seminterrato, ad una quota di - 5,60 ml dal piano stradale	0.80
K5 (Vetustà)	Individua il livello di degrado dell'immobile e viene applicato a decorrere dal sesto anno successivo all'epoca di costruzione del bene togliendo il 10% di punteggio ogni	Si ritiene che l'immobile sia stato ultimato tra il 1996 e il 1997, vista la proroga alla C.E. originaria che era dell'89, e che è datata 10.08.94 e fissava l'ultimazione dei lavori	0.89



	anno	entro il 25.07.1997	
K6 (Stato di Conservazione e manutenzione)	Individua lo stato dell'edificio distinguendolo in normale, mediocre, o scadente. Questo coefficiente è determinato dall'analisi dei seguenti elementi: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianti tecnologici e servizi igienico sanitari riferiti al bene in esame, mentre per le parti comuni si valutano le condizioni di scale, ascensori, facciate, coperture, etc	Si considera l'immobile "A-B" ricadente sul LOTTO 1 avere delle condizioni MEDIOCRI	0.75
K7 (Esposizione Luminosa)	Determina la qualità del bene in base alla sua distribuzione interna e alla sua dotazione di luminosità	Gli ambienti interni presentano un orientamento espositivo collocato ad Ovest, pertanto la luminosità è garantita anche dalle ampie superfici vetrate poste in relazione alla ridotte superfici dei vani	1.10
K8 (Panoramicità)	Definisce la dotazione naturale di affacci rispetto al contesto e al panorama visualizzato	L'immobile "B" possiede un ottimo affaccio sul giardino di esclusiva proprietà che confina con una pineta boschiva	1.10
K9 (Pertinenze)	Si analizzano la dotazione del bene in relazione alla sussistenza di pertinenze quali: cantine, taverne, soffitte, balconi, terrazzi, giardini, verande, e lastrici solari	L'appartamento dispone di un ampio giardino di 48 mq di esclusiva proprietà	1.10
K10 (Qualità delle Finiture)	Definisce lo stato delle rifiniture dell'edificio e la qualità dei prodotti impiegati	L'edificio è stato realizzato con materiali standard di normale qualità quali pavimenti in cotto e ceramica, infissi in alluminio preverniciato, davanzali in marmo, anche se lo stato di abbandono ne abbatta la qualità	0.80
K11 (Dotazione di Servizi)	Valuta la presenza di servizi accessori (corti private, giardini, posti auto sia coperti che scoperti)	Il complesso in se è composto di appartamenti con corti giardini e terrazzi ampi con vista bosco, e in più è costituito da una serie di	0.95



		garage chiusi indipendenti ma collegati tra di loro da una strada di accesso comune, larga	
K_G = Coefficiente Globale di differenziazione			0.56

Da cui si ottiene che il Valore Complessivo del bene è:

$$V = K_G * V_b = 0.56 * 50.096,00 \text{ €} = 28.053,76 \text{ €}.$$

B. Metodo Indiretto o Analitico di Capitalizzazione dei Reddito:

Tale metodo si basa sul Reddito netto del bene da stimare, capitalizzato mediante un saggio ordinariamente riconosciuto dal mercato per quel tipo di investimento ed eventualmente corretto per tenere conto dell'effettiva desiderabilità dell'immobile, attraverso coefficienti amplificativi o riduttivi in virtù sempre delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Questo Reddito netto per gli immobili si ricava, considerando un Canone locativo annuo o Reddito lordo a cui andranno detratte le Spese generali sostenute dal proprietario del bene.

Le spese a loro volta riguardano alcuni aspetti quali:

I. STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE:

Si divide tra spese di manutenzione ordinaria al fine di evitarne il degrado e garantirne l'uso, e spese di manutenzione straordinaria, ovvero ogni intervento volto al prolungamento della durata del bene; (valore compreso tra 3%-10% del Reddito lordo)

II. SFITTI ED INESEGIBILITA':

Sono detrazioni al reddito lordo che tengono conto dei mancati redditi saltuari, legati a periodi di improduttività (appartamento sfitto) o alla morosità del locatario; (valore compreso tra 0,5%-3% del Reddito lordo)

III. AMMINISTRAZIONE:

Spese relative alla custodia, portierato pulizia ed illuminazione delle parti comuni condominiali; (valore compreso tra 2%-4% del Reddito lordo)

IV. ASSICURAZIONE:

Corrisponde ad un eventuale premio annuo che si paga ad una qualsiasi società assicuratrice per tutelarsi da rischi di incendio, fulmini, scoppi da gas, più danni a terzi arrecati; (valore corrispondente allo 0,5% del Reddito lordo)

V. ALIQUOTE IMPOSTE:



Le principali Imposte e tasse relative agli immobili sono: IMU (ex ICI) , TARES, TARI, nonché l'IRPEF e l'IRAP, di notevole influenza ai fini del Reddito netto;

(valore compreso tra 7%-35% del Reddito lordo)

Dunque ricapitolando possiamo individuare tutti i componenti che partecipano alla determinazione del Valore di mercato del bene, e pertanto, tali componenti sono:

- RI = Reddito lordo o Canone locativo annuo del bene in esame;
- Sp = Spese generali da detrarre al Reddito lordo per ottenere il Reddito netto;
- Rn = Reddito netto corrispondente, dato dalla differenza tra il Reddito lordo e le Spese generali;
- r = Saggio di capitalizzazione rivalutato o corretto;

Da qui ricavo l'espressione analitica utilizzata per ottenere il Valore di mercato, che sarà pari a:

$$V_m = R_n / r$$

Per ricavare questa espressione bisogna prima calcolare le altre componenti tra cui il Reddito lordo e le Spese generali.

Il Reddito lordo si ricava facendo una media dei valori di locazione minima e massima desumibili facilmente dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell' OMI, che potrebbero avere immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto considerando un appartamento per civile abitazione di Classe A/2 nel Comune di Taverna.

I valori sono:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€ mq.)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€ mq. mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	850	L	2,2	2,8	N

Pertanto:

1. *Reddito lordo minimo* = $RI_{\min} = 2,2 \text{ (€ mq. mese)} * 62,62 \text{ (mq.)} * 12 \text{ (mesi)} = 1.653,16 \text{ €}$;
2. *Reddito lordo massimo* = $RI_{\max} = 2,8 \text{ (€ mq. mese)} * 62,62 \text{ (mq.)} * 12 \text{ (mesi)} = 2.104,03 \text{ €}$

Da cui ottengo:



3. **Reddito lordo medio** $= Rl_{med} = (1.653,16 \text{ €} + 2.104,03 \text{ €}) / 2 = \underline{1.878,59 \text{ €}}$.

Le spese invece saranno:

- | | |
|---|-------------------------|
| I. STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE | $= (7 \% Rl_{med})$; |
| II. SFITTI ED INESEGIBILITA' | $= (0,5 \% Rl_{med})$; |
| III. AMMINISTRAZIONE | $= (3 \% Rl_{med})$; |
| IV. ASSICURAZIONE | $= (0 \% Rl_{med})$; |
| V. ALIQUOTE IMPOSTE (IMU, TARES, TARI, IRAP, IRPEF) | $= (28 \% Rl_{med})$. |

Sommando le 5 percentuali di cui sopra, si ha che le spese incideranno per un valore complessivo del 38,5% del Reddito lordo medio calcolato in precedenza, quindi:

$$Sp = 0,385 * 1.878,59 \text{ €} = \underline{723,26 \text{ €}}$$

A questo punto il Reddito netto risulta di facile calcolo:

$$Rn = Rl_{med} - Sp = 1.878,59 \text{ €} - 723,26 \text{ €} = \underline{1.155,33 \text{ €}}$$

Per quanto riguarda il saggio di capitalizzazione (r), questo assumerà un valore medio di base del 4%, relativo ai Comuni di limitate dimensioni, che verrà corretto con valori ascendenti o discendenti a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Tali caratteristiche sono definite nella tabella seguente con i relativi valori:

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE	Ubicazione Immobile	Distanza dalla via principale o centro	+0,22
		Via non servita da mezzi pubblici	+0,15
	Presenza di Attrezzature Collettive	Scuole, Uffici Postali, Luoghi di Culto, Municipio, Mercato	+0,28
	Qualificazione Dell'Ambiente Esterno	Ambiente Esterno Idoneità Insediativa Previsioni Miglioramenti Ambientali	-0,15
	Inquinamento Ambientale	Inquinamento Ambientale Verde Pubblico	-0,30
	Parcheggio		-0,35
CARATTERISTICHE DI POSIZIONE	Panoramicità		-0,12
	Luminosità e Prospicienza		-0,10
	Quota Rispetto Al Livello Stradale		+0,07



CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE	Grado Di Rifinitura Interna ed Esterna	Rifinitura Interna Ed Esterna Livello Tecnologico Degli Impianti: Elettrico, Idrico, Riscaldamento Allarme, Videocitofono, etc.	+0,16
	Manutenzione Ordinaria e Straordinaria	Conservazione Interna ed Esterna	+0,10
	Possibilità di Dilatazione Dei Pagamenti Per La Presenza di Mutui Edilizi		/
	Età Dell'Edificio:17 anni (-0,10) per i primi 6 anni,+ (+0,01) per ogni due anni successivo al sesto		-0,04
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	Suscettibilità di Trasformazioni, Adattamenti e Modifiche, in Funzione della Grandezza Dell'Appartamento		-0,01
TOTALE COEFFICIENTE DA AGGIUNGERE O DETRARRE AL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE			<u>-0,06</u>

* Nota:

Questi coefficienti correttivi sono compresi tra range di valori positivi e negativi. Dal momento che all'aumentare del saggio, diminuisce il valore del bene, si intuisce che valori di correzione positivi, corrispondono a carenze o scarsa qualità delle caratteristiche dell'immobile, cosa contraria succede invece per valori negativi, che risultano invece, accrescere il valore dell'oggetto.

Sottraendo quindi, questa aliquota pari a (-0,06%), al Saggio di Capitalizzazione medio giungiamo ad avere un Saggio rivalutato " $r = 4\% - 0,06\% = 3,94\%$ ".

Applicando la formula analitica citata in precedenza, il Valore di Mercato Complessivo del bene sarà quindi:

$$V = Rn/r = 1.155,33 / 0,0394 = 29.323,09 \text{ €}.$$

Valore Commerciale Totale:

Ottenuti quindi i Valori di Mercato Complessivi del bene attraverso i due metodi, a questo punto non ci rimane che fare una semplice media di entrambi i risultati per ricavare il VALORE COMMERCIALE TOTALE DEL LOTTO 1 che corrisponderà a :

$$V_{\text{LOTTO1}} = (28.053,76 \text{ €} + 29.323,09 \text{ €}) / 2 = 28.688,42 \text{ €}.$$

A tale importo andranno decurtati i costi relativi a:



- **PROCEDIMENTO DI FUSIONE** delle due particelle "A" e "B", con relativa rettifica della "scheda catastale", e "denuncia di cambiamento del Tipo Mappale"; il costo di questa procedura è determinato in 700 € totali;
- **LAVORI EDILI DI REALIZZAZIONE** di un muretto dim: (cm. Lungh. 540 - Largh. 20 - H. 90), di separazione tra il giardino relativo al LOTTO 1 e il giardino del LOTTO 2; il costo di questi lavori è orientativamente di ulteriori 700 € ma da ripartire equamente tra LOTTO 1 e LOTTO 2, quindi l'aliquota spettante al LOTTO 1 sarà di 350 €.

Da qui ne consegue che l'importo totale da decurtare al Valore di mercato ottenuto in precedenza, è di € 1.050,00.

In conclusione si asserisce che il Valore Finale del LOTTO 1 è determinato dall'espressione:

$V_{\text{LOTTO 1}} = 28.688,42 \text{ €} - 1.050,00 \text{ €} = 27.638,42 \text{ €}$ appr. a complessivi <u>€ 27.500,00</u>
--

C.1.10 - RISPOSTA AL QUESITO n° 10:

Nel caso di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e nel caso poi di diritti reali di godimento dovrà provvedere a fornire la valutazione degli stessi applicando i coefficienti; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

Valutazione della quota indivisa:

La quota condominiale indivisa, non è suscettibile di autonoma commercializzazione.

Il valore delle relative quote condominiali è, pertanto, ricompreso nel valore commerciale dei beni costituenti il lotto.



C.2 – LOTTO N° 2; IMMOBILE “C”

C.2.1 - RISPOSTA AL QUESITO n° 1:

Indichi l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante dettagliata descrizione della consistenza ed indicazione della tipologia di ciascun immobile, degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo:

Individuazione dei beni componenti il lotto

Il lotto n° 2 è costituito dall'immobile individuato con la lettera “C”.

Immobile sito nel Comune di Taverna in località Villaggio Mancuso presso il Condominio “La Pineta” (vedi foto 2/1, all. 38).

L'immobile “C” adibito ad appartamento, possiede le seguenti caratteristiche:

- **Ubicazione:**
si trova al 2° Piano Sotto strada parzialmente interrato a q. -5,60 ml dal piano di campagna;
- **Consistenza:**
 - 1) Numero di Vani: 2,5;
 - 2) Superficie Lorda: mq. 28,81;
 - 3) Superficie Netta: mq. 22.55;
 - 4) Altezza: ml. 2,60;
 - 5) Volumetria: $28,81(\text{mq}) \cdot 2,85(\text{ml}) = \text{mc. } 82,11$
- **Tipologia:**
Abitazione di tipo civile
- **Accessi:**
Da ampio atrio semiaperto, cui si accede tramite le scale comuni (vedi foto 2/3, all. 38) che dal livello strada posto ad una quota superiore di circa ml 5,60 scende fino al secondo piano seminterrato dove è ubicato l'immobile.
All'immobile si accede tramite portoncino d'ingresso (vedi foto 2/3, all. 38) posto sul lato Sud-Est, in adiacenza alle scale comuni di cui sopra, e presenta, altresì, un giardino esterno di mq. 40 (vedi foto 2/4, all. 38), considerato pertinenza esclusiva dello stesso appartamento.
- **Confini:**
 - 1) Sud-Est: con atrio di collegamento;
 - 2) Sud: con terreno sottostante al tunnel d'accesso ai box-auto (f. 37 – part. 398 sub 42);



- 3) Ovest: con immobile "B" già citato e di proprietà del sig. [REDACTED]
- 4) Nord: con giardino di pertinenza esclusiva dell'immobile che si affaccia sul versante boschivo e confina con strada di lottizzazione;
- **Dati Catastali:**
catastalmente è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Taverna (CZ) cod. L070 al foglio mappale n.37 part. 398 sub 38, ricade nella tipologia di categoria A/2: "Abitazioni di tipo civile", R.C. 161,39 €, R.D. // , R.A. //, vedi visura catastale (all. 2b).
 - **Pertinenze e Accessori:**
presenta come pertinenza esclusiva, un giardino esterno di mq. 40 (vedi foto 2/4, all. 38), mentre non sono stati riscontrati alcun tipo di accessori.
 - **Quota Millesimale:**
22.07/1000 del condominio [REDACTED]

C.2.2 - RISPOSTA AL QUESITO n° 2:

Indichi una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti:

Descrizione complessiva del bene:

L'immobile costituente il LOTTO 2, fa parte di un edificio adibito a civile abitazione, posto all'interno di un Complesso Turistico – Residenziale denominato "[REDACTED]", che a sua volta è formato da un agglomerato di Lotti Edilizi, tra cui ricade tale edificio indentificato al N° 19 del Lotto N "dell'inquadramento urbanistico di piano, elaborato della previsione planovolumetrica della Società [REDACTED] approvata in data 11/06/86 n. 26 (all 17).

Contesto:

Questo complesso turistico è situato in località "Villaggio Mancuso", e si trova a circa 14 km di distanza dal Comune di Taverna, nella provincia di Catanzaro.

L'intorno, è costituito da boschi di alto fusto di Pini caratteristici della zona (vedi foto 2/2, all. 38).

Caratteristiche e Destinazione della zona e dei servizi:

Il complesso turistico "La Pineta" è stato realizzato, in virtù di una variante al Piano di Fabbricazione del Comune di Taverna del 1970 approvata con D.P.R. n. 972 del 30.05.85, dallo sviluppo progettuale articolato su due direttrici principali:



- la prima, di espansione, che definiva le Zone CT a vocazione turistica attuabili con Piani di Lottizzazione Convenzionata;
- la seconda di completamento, che definiva le Zone BT sempre a vocazione turistica, attuabili con singole Concessioni Edilizie.

Tale sviluppo progettuale ha preso forma grazie al volere dei proprietari terrieri di quella zona, i signori [REDACTED] che tramite una richiesta di Lottizzazione Convenzionata per le zone CT, ed una Previsione Planivolumetrica nelle zone BT, in data 11.06.86 hanno ottenuto l'autorizzazione per la realizzazione dell'intero complesso edilizio in cui ricade il Lotto.

Come si evince dall'inquadramento urbanistico di piano, (all.17) alla seguente relazione, quest'ultimo, realizzato a metà degli anni '90, ricade su un terreno definito Zona Territoriale Omogenea: "BT2" (*Aree di completamento a vocazione turistica attuabili con singole concessioni edilizie*).

Il complesso, avente una forma geometrica di mezza luna, in cui è inserito il lotto, è posto ad un'altezza di mt. 1290 s.l.m.m. vedi Inquadramento Urbanistico Generale (all. 18/a) e fa parte di uno dei complessi che formano "Villaggio [REDACTED]", il quale si trova nella cosiddetta Sila Piccola Catanzarese, tra il Lago "Serbatoio del Passante" ed i Monti "Gariglione" e "Femminamorta", ed è sorto negli anni '30 nelle vicinanze della Riserva Biogenetica della "Poverella" e dei villaggi "Recise" e "Grechi".

Caratteristiche delle zone confinanti:

Questa zona presenta delle caratteristiche perlopiù turistico – ricettive, sia per la sua posizione orografica, (essendo in piena zona boschiva), sia per il fatto che nelle vicinanze si trovano solo ed esclusivamente residenze di villeggiatura, strutture alberghiere, ristoranti e vendite al dettaglio di prodotti tipici locali.

L'edificio che costituisce il Lotto N n. 19, e quindi, in cui è ubicato il nostro immobile, è costituito da due livelli fuori terra e due livelli sotto strada.

Sui livelli fuori terra, si sviluppano appartamenti tipo "duplex", aventi tutti ingressi indipendenti, uno posto al piano terra, l'altro al piano primo come si può notare anche dagli elaborati grafici "Sezioni e Prospetti" relativi alla documentazione progettuale originaria (all. 18/b).

I livelli seminterrati, invece, sono collocati:

- uno a quota - 2,85 ml dal piano strada, ed in esso si trovano sul lato Nord/Nord-Est appartamenti adiacenti tra loro intervallati da due androni e scale comuni, mentre dal



lato Sud, totalmente interrato, si trovano autorimesse, a cui si accede da una strada "tunnel" di accesso ai vari box, (vedi stralcio planimetrico del livello a quota - 2,85 m (all. 19/a));

- l'altro a quota - 5,60 ml dal piano strada in cui si trovano appartamenti attigui gli uni agli altri, aventi accessi indipendenti e connessi alla struttura tramite scale comuni, (vedi stralcio planimetrico del livello a quota - 5,60 m (all. 19/b)).

C.2.3 - RISPOSTA AL QUESITO n° 3:

Indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal fallito:

Possesso:

L'immobile "C", allo stato attuale, è in possesso del sig. [REDACTED]

Occupazione:

L'immobile "C" risulta libero, ovvero non occupato da terzi.

C.2.4 - RISPOSTA AL QUESITO n° 4:

Indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (anche apparenti), distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente, quali difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali, nonché allineamento dei dati catastali ovvero rettifiche dei dati catastali, domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli che non possono essere ordinate di cancellazione dal Giudice delegato ex art. 586, atti di asservimento e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, specificando se sia stata eseguita la trascrizione delle stesse nei Registri Immobiliari, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari. Il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura (con eventuale anticipo delle spese da parte dell'aggiudicatario): iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

C.2.4.1 - Vincoli ed Oneri giuridici gravanti sul bene , vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Difformità urbanistico-edilizia: No
- Difformità catastali: No
- Allineamento dati catastali: No
- Rettifiche dati catastali: No
- Domande giudiziali: No



- Trascrizioni pregiudizievoli che non possono essere ordinate di cancellazione dal Giudice: No

- Atti di asservimento: No

- Cessioni di cubatura: No

- Convenzioni matrimoniali:

Come si evince dalle Annotazioni riguardanti il documento: "Estratto Riassunto Dal Registro degli Atti di Matrimonio" (all. 20), richiesto ed ottenuto in data 06/10/2014 presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Lamezia Terme, i coniugi [REDACTED] hanno scelto il regime di separazione consensuale dei beni tramite Atto stipulato il 20/01/1984 (all. 21), a rogito del notaio Mario Bilangione, Rep. n. 3628, registrato a Lamezia Terme il 02/02/84, nel quale i coniugi oltre a dichiarare di voler permanere nel regime di separazione dei beni a loro intestati a partire dalla data di stipula di tale atto, altresì, asseriscono di non aver stipulato alcun tipo di convenzione patrimoniale, né prima né dopo il loro matrimonio avvenuto nel 1969.

- Provvedimenti di assegnazione della casa coniugale: No

- Oneri reali: No

- Obbligazioni propter rem: No

- Servitù e vincoli:

- 1) *Servitù di passaggio (sia pedonale che con carraia) attiva e passiva*, apposta anche sulle opere di urbanizzazione quali rete fognaria, idrica ed elettrica, come riportato nell' Atto di "Assegnazione a Socio della Cooperativa" del 15/09/97 Rep. n. 106553 (all. 22/b), tra i proprietari degli immobili relativi sia al LOTTO 1 che al LOTTO 2 e i proprietari dei lotti adiacenti o limitrofi;
- 2) *Divieto di eseguire qualsiasi tipo di lavoro o modifica* che possa portare sopraelevazioni, aggiunte o nuove costruzioni attinenti all'immobile o alle sue pertinenze;
- 3) *Divieto di imporre oneri o servitù* di qualsiasi tipo, che non siano già stati apposti;
- 4) Inoltre non si è riscontrata la presenza né di "**Vincoli Riconoscitivi**" quali ambientali, paesaggistici, idrogeologici, come si nota dallo stralcio PAI della zona in cui è ubicato l'edificio (all.23), storico-culturali, archeologici, aree tutelate per legge, etc., né di "**Vincoli Conformativi**" come zone di rispetto dl aeroporti, cimiteri, aree militari, strade pubbliche e autostrade, ferrovie, metanodotti, etc.

- Uso: No



- **Abitazione:** No.

C.2.4.2 - Vincoli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura:

- **Iscrizioni:** No
- **Pignoramenti:** No
- **Altre trascrizioni pregiudizievoli:** No

C.2.5 - RISPOSTA AL QUESITO n° 5:

Indichi precedenti proprietari nel ventennio e, specie qualora la provenienza sia di data anteriore al ventennio, il CTU dovrà ricercare l'atto di provenienza ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione):

Precedenti proprietari nel ventennio:

- Al 14 Dicembre 1994: [redacted] ad essa pervenuto tramite Atto di "Compravendita" del 01/12/94; Rep. n. 95340 del notaio Paola GUALTIERI (all. 26); Registrato a Catanzaro il 24/12/94 al n. 2475; Trascritto a Catanzaro il 05/12/94 al n. 22957 R.G., e n. 15995 R.P. (all. 27).
Con tale Atto si ha il trasferimento, dai Signori [redacted], alla S. [redacted] della piena proprietà, dominio e possesso con le relative servitù attive e passive, accessori, accessioni, e pertinenze inerenti, dei terreni censiti catastalmente al foglio di mappa 37 part. 170-182-230-231-253-354-359, terreni aventi una superficie complessiva di 6322 mq, e siti appunto in località "Catananni", ovvero Villaggio Mancuso e sui quali la Società, a seguito della voltura prot. n. 282 del 20/01/95, relativa alla Concessione Edilizia n. 23/89 (all. 29/1) rilasciata ai Signori [redacted] realizzava il complesso edilizio di cui farà parte in seguito, tra gli altri, l'immobile "C".
Al fine di poter realizzare tale complesso, i venditori cedono, altresì, alla società acquirente l'asservimento per il diritto di cubatura di un suolo di 433 mq.
Inoltre, con le Tabelle di Variazione Catastale del 20/06/96 e del 23/07/2008, le particelle 170-230-231-253 del foglio n 37 del Comune di Taverna, ora soppresse, hanno assunto l'identificativo catastale, in seguito bonificato, di particella 398 f. 37 (all. 2/b).
- dal 15/09/1997 ad oggi: sig. [redacted] ad esso pervenuto tramite Atto di "Assegnazione a Socio di Cooperativa" del 15/09/97 (all. 22/b);



Rep. n. 106553 del notaio Paola GUALTIERI;

Registrato a Catanzaro il 01/10/97 al n. 1976;

Trascritto a Catanzaro il 13/10/97 al n. 19975 R.G., e n. 16746 R.P. (all. 28/b).

Con tale Atto si ha il trasferimento, dalla [REDACTED], al socio Sig. [REDACTED] della piena proprietà nonchè dei relativi accessori e pertinenze dell'immobile "C", sito sul Lotto N n. 19, censiti catastalmente al foglio di mappa 37 part. 398 sub 38, e sito in Villaggio Mancuso - Complesso edilizio "La Pineta".

C.2.6 - RISPOSTA AL QUESITO n° 6 (per i fabbricati):

Indichi la elencazione completa di data di rilascio e numero di protocollo delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la verifica della regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/1985, n. 724/1994, e n. 326 del 24/11/2003, nonché del DPR 380/2001 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici comunali competenti, precisando se la costruzione sia stata edificata anteriormente al 01/09/67, accertando in caso affermativo che per l'immobile risulti essere stato rilasciato nulla osta o altro provvedimento dell'Amministrazione Comunale, inoltre, accerti se sia stato rilasciato il permesso di abitabilità/agibilità ed in caso negativo dovrà provvedere ad indicare le ragioni e gli eventuali costi per il rilascio; qualora poi sia stata adottata la procedura di cui al DPR n. 425/94, dovrà verificare che il Comune non abbia espresso nel termine prescritto parere negativo:

Titolo abilitativo:

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato realizzato in base ai seguenti titoli abilitativi e regolari autorizzazioni comunali e amministrative (allegato 29/1-2-3-4-5):

1. Concessione Edilizia n° 23/89 - Prot. n. 2081 del 26/07/89, riguardanti i lavori di Costruzione di un Edificio Residenziale Turistico Lotto "N" n. 19, in Zona BT2 rilasciata ai sig. [REDACTED]
2. Autorizzazione del Genio Civile Prot. n. 7268 del 20/06/94;
3. Proroga alla C.E. n. 23/89 - Prot. n. 4005 del 10/08/94;
4. Voltura alla C.E. n.23/89 - Prot. n. 282 del 20/01/95 a favore della [REDACTED]
5. Certificato di conformità dei lavori eseguiti rispetto al progetto approvato, Prot. n. 2033 del 29/03/96.

Inoltre, si allegano in copia (allegati 29/6-7):

6. Planimetria Catastale Generale in scala 1:1000 inerente il foglio mappale 38;
7. Denuncia di Cambiamento (Tipo Mappale) n. 2837 del 20/06/96 con relative piante e schede mappali della particella 398 sub 38.



Regolarità Urbanistica:

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile "C" è in regola con le norme urbanistiche vigenti all'epoca della costruzione.

Esistenza di opere abusive:

Nessuna.

Abitabilità / Agibilità:

Dalle indagini personalmente effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taverna, e dall'ulteriore richiesta inviata dal sottoscritto a mezzo pec (all. 29/8), rimasta inevasa, non mi è stato possibile accertare l'esistenza del Certificato di Agibilità/Abitabilità, né tantomeno se è stata adottata la procedura di cui al D.P.R. 425/94, in base alla quale è sufficiente, ai sensi dell'art. 4 del suddetto D.P.R., la sola presentazione della relativa richiesta del certificato, senza l'esplicito parere negativo del Comune.

In fase di regolarizzazione, quindi, in mancanza di tale certificato, dovrà essere effettuata apposita richiesta, che per il Comune di Taverna possiede i seguenti costi di rilascio dello stesso:

1. 10 € ogni vano utile dell'immobile;
2. 50 € di diritti di segreteria;
3. 16 € una marca da bollo.

Dal momento che il caso in oggetto presenta una consistenza di 2,5 vani utili, tale certificato per l'immobile "C" avrà un **costo totale di € (10*2,5) + 50 + 16 = 91 €**.

C.2.7 - RISPOSTA AL QUESITO n° 7:

Indichi la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "descrizione analitica del (appartamento, capannone, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima"], indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la consistenza interna ed indicando, altresì, in formato tabellare per ciascun locale, la superficie lorda, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, nei medesimi paragrafi il perito indicherà, altresì, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti la loro rispondenza alla normativa:



C.2.7.1 - Descrizione analitica dell'APPARTAMENTO immobile "C":

L'immobile in oggetto adibito ad appartamento, possiede una consistenza di 2,5 vani utili con una relativa superficie lorda di 28,81 mq., una superficie netta di 22,55 mq. ed un'altezza utile di 2,60 ml. che si sviluppa su tutta la superficie coperta; esiste, inoltre, un'area di 40 mq. costituita dal giardino aperto pertinenziale di esclusiva proprietà, vedi pianta dell'immobile (**all. 37**)..

La Superficie Convenzionale vendibile di "C" calcolata ai sensi delle Norme UNI 10750-2005, è:

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE				
SUPERFICI	AREA (mq)	INCIDENZA (%)	COEFFICIENTE DI DETERMINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)
Superficie utile netta calpestabile	22,55	100%	1	22,55 mq
Muri Perimetrali		10% (s.u.n.) *Vedi Precisazioni	0.1 (s.u.n.)	2,25 mq
Muri Interni		10% (s.u.n.) *Vedi Precisazioni	0.1 (s.u.n.)	2,25 mq
Muri Confinanti		10% (s.u.n.) *Vedi Precisazioni	0.1 (s.u.n.)	2,25 mq
Giardini e aree di pertinenza collegate ai vani principali di un "appartamento"	40,00	15%	0.15	6,00 mq
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE di "C"				30,50 mq

** Precisazioni:*

Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo riguardo alle murature esterne e di confine, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si sono considerate le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10% invece dei coefficienti standard.

Inoltre, di tutte le superfici presenti nelle tabelle di cui alle Norme UNI 10750-2005, per semplicità si è riportato solo l'indicazione di quelle che possiedono una consistenza da attribuire al bene.

L'appartamento si presenta in un mediocre, stato di manutenzione, (vedi documentazione fotografica **all. 38**), nel quale:

- La Struttura, realizzata nel rispetto delle normative vigenti all'epoca della costruzione, cioè seguendo le direttive delle L. n. 64 del 02/02/74 e del D.M. 24.01.86, è composta da un telaio di calcestruzzo cementizio armato sorretto da pilastri e travi, aventi Resistenza



- Caratteristica Rbk = 250 (kg/cmq) e armatura interna composta da barre in acciaio ad aderenza migliorata tipo FeB 44K, e da un solaio latero-cementizio di spessore 20+5 (cm) e relativa maglia di ripartizione in acciaio;
- b) La Pavimentazione dell'intera area, in monocottura, necessita di una pulitura ma tutto sommato versa in buone condizioni (**vedi foto 2/5, all. 38**);
 - c) Non sono presenti pilastri interni;
 - d) 2 infissi esterni monoblocco, un balcone finestra dim: (cm. L. 175/H. 230), ed una finestra dim: (cm. L. 135/H. 140), in alluminio preverniciato di colore marrone scuro senza taglio termico, con il cassonetto incorporato (**vedi foto 2/6, all. 38**);
 - e) Sono presenti 2 tapparelle in corrispondenza dei due infissi, in PVC di colore scuro;
 - f) Due porte interne a battente in legno tamburato color noce con relativa mazzetta dim: (cm. L. 70/H. 210), ed un portoncino d'ingresso blindato e rivestito in legno dim: (L. 90/ H. 210);
 - g) Sono presenti davanzali in marmo di larghezza 18 cm, posti sulle soglie di tutti gli infissi esterni;
 - h) Rivestimento in piastrelle di ceramica smaltata di colore bianco nel locale bagno;
 - i) Giardino di circa 40 mq. che catastalmente risulta separato dal giardino dell'immobile "B", ma allo stato attuale non esiste nessun elemento divisorio tra i due giardini.
Per tale motivo in sede di definizione del prezzo tale elemento verrà computato e il suo costo ripartito tra i due immobili;
 - j) Le grondaie di altezza 20 cm., i discendenti pluviali di diametro 160 mm. e le opportune scossaline, sono realizzate tutte in lamiera zincata preverniciata color "testa di moro";
 - k) L'impianto idrico è composto dalle sole tubazioni e privo di accessori, (attacchi di erogazione, e rubinetterie), che invece, sono presenti solo sui due pezzi igienici relativi a vaso e doccia (**vedi foto 2/7, all. 38**);
 - l) L'impianto elettrico di tipo "sottotraccia" all'interno delle murature è composto solo dai tubi passacavi, dai cavi interni, e cassette, invece, mancano completamente prese, interruttori, applique, plafoni, etc. etc;
 - m) L'impianto termico è costituito da un solo corpo scaldante "termosifone" in ghisa, composto da 5 elementi presente solo nella zona notte; non si è rilevata la presenza di alcun tipo di generatore;



n) Non è stata rilevata la presenza né di impianto citofonico, né di impianto telefonico.

La documentazione fotografica, evidenzia l'effettiva carenza della parte impiantistica generale, e per questo lo stato di manutenzione complessivo dell'immobile può essere definito "MEDIOCRE".

Tipologia: appartamento - casa per vacanze.

Superficie Lorda: mq. 28,81.

Altezza Interna Utile: ml. 2,60.

Superficie Commerciale:

SUPERFICIE CONVENZIONALE/COMMERCIALE TOTALE "LOTTO 2"
30,50 mq.

Esposizione: Ovest;

Condizioni di Manutenzione: Mediocri;

Caratteristiche Strutturali:

Fondazioni	Calcestruzzo cementizio armato
Strutture verticali	Calcestruzzo cementizio armato
Solai	Misto in latero-cemento
Copertura	/
Manto di copertura	/
Scale	Calcestruzzo cementizio armato
Pareti esterne	Laterizi forati a camera d'aria e coibente interno

Caratteristiche Interne:

Descrizione	Tipologia Materiale	Stato di Manutenzione
Infissi esterni	Pvc	Mediocre
Infissi interni	Alluminio preverniciato	Buono
Tramezzature	Laterizio	Buono
Pavimentazioni	Monocottura - Ceramica	Buono
Plafoni	/	/
Porta d'ingresso	Acciaio - Legno	Buono
Davanzali	Marmo	Buono
Porte interne	Legno tamburato	Buono
Rivestimenti esterni	Intonaco granulare	Mediocre



Rivestimenti interni	Tinteggiatura - Ceramica	Buono
Impianto idrico	Sottotraccia	Scarso
Impianto elettrico	Sottotraccia	Scarso
Impianto termico	Presente solo un elemento terminale in ghisa	Scarso

Rispondenza alla normativa degli impianti:

Gli impianti sono in un pessimo stato di conservazione e non soddisfano i requisiti richiesti dalle attuali normative.

Certamente si dovrà procedere al loro rifacimento e alla loro ristrutturazione in modo da renderli conformi alle norme vigenti, per poter richiedere il Certificato di Agibilità.

C.2.8 - RISPOSTA AL QUESITO n° 8:

Indichi le eventuali dotazioni condominiali (es, posti auto comuni, giardino, ecc.), specificandone i dati catastali nonché il valore di compartecipazione agli stessi in millesimi:

Dotazioni Condominiali:

Per l'immobile del LOTTO 2, non esistono dotazioni condominiali, specifiche o dichiarate, il sottoscritto è riuscito a stabilire, comunque, che esiste di fatto un condominio, registrato presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (all. 35) con il codice fiscale N. [REDACTED]. L'esistenza di tale condominio è stata dichiarata verbalmente al CTU, in sede di 2° sopralluogo a Villaggio [REDACTED] sia dal signor [REDACTED], inquilino del complesso edilizio [REDACTED], e in seguito anche telefonicamente dall'amministratore, signor [REDACTED] il quale ha confermato l'esistenza del suddetto condominio limitato al singolo fabbricato, (e non all'intero complesso di lotti edilizi), secondo il quale i beni possiedono delle determinate quote millesimali a cui far riferimento, per la ripartizione delle spese comuni.

Le dotazioni condominiali non sono catastalmente censite in testa al suddetto condominio, poché facenti parte di beni comuni non censibili; esse comunque, esistono ed i proprietari condomini hanno diritti e doveri commisurati alle relative quote millesimali.

Dati Catastali:

Come riportato nell'elaborato planimetrico (all. 36), catastalmente le parti comuni dell'edificio non censite, relative a tutti i subalterni della part. 398, sono così ripartite:



- “Androne e Vano scale” (Foglio 37 – Part. 398 Sub 42);
- “Parcheggi Esterni” (Foglio 37 – Part. 398 Sub 46);
- “Corte” (Foglio 37 – Part. 398 Sub 47).

Valore di Compartecipazione:

Il valore di compartecipazione in millesimi è pari alla relativa quota condominiale :

- Immobile “C” (Foglio 37 – Part. 398 Sub 38), “appartamento” : **22,07.**

C.2.9 - RISPOSTA AL QUESITO n° 9:

Indichi la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le due diverse ipotesi in cui gli oneri per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente:

Generalità:

L'immobile “C” è ubicato in un area considerata “Zona extra urbana di espansione residenziale”, esso dista circa 15 km dal centro di Taverna, ed è collocato in una zona di completamento ed espansione, circondata da diversi complessi turistico-residenziali, di cui lui stesso fa parte e in cui la qualità dell'ambiente circostante è ottimale, e l'inquinamento è pressochè inesistente.

Per tali ragioni i beni, possono avere un buon mercato se si considerano come abitazioni per villeggiatura o casa vacanza.

Criteri di Stima:

Per la stima dei Lotti si utilizzeranno due diversi metodi:

A. Metodo Diretto o Sintetico – Comparativo;

B. Metodo Indiretto o Analitico di Capitalizzazione del Reddito.

A. Metodo Diretto o Sintetico – Comparativo:

Con questo metodo il valore totale del Lotto si ricava applicando alla consistenza dello stesso i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare della città in cui esso è situato.

Pertanto, al fine di determinare tale valore di riferimento, si è provveduto ad assumere informazioni attraverso le seguenti fonti:

- Agenzie e Siti internet immobiliari;



- OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell' Agenzia del Territorio.

Da tali informazioni si è riscontrato che per Abitazioni di tipo Civile Classe A/2 site nel comune di Taverna o nei pressi di [REDACTED] in condizioni di Normale Stato Conservativo, i valori oscillano:

FONTI DI RIFERIMENTO	VALORE MERCATO [€/mq.]
Agenzia e Siti internet immobiliari	700 - 1100
OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)	650 - 850

Partendo da questi valori di riferimento, si ottiene facendo una media tra di loro, la quotazione da cui partire per ricercare il valore finale del bene.

Tale quotazione sarà pari al Valore Medio di mercato al mq. di superficie e da cui otteniamo che:

$$V_m = (700 + 1100 + 650 + 850) / 4 = \underline{825 \text{ €/mq.}}$$

Da qui, moltiplicando il valore ottenuto per la Superficie Commerciale del LOTTO 2 indicata nel precedente paragrafo, si ottiene un Valore del bene pari a:

$$V_b = 30,50 \text{ (mq.)} \times 825 \text{ (€/mq.)} = \underline{25.162,50 \text{ €}}$$

A questo Valore ottenuto, si applica un COEFFICIENTE CORRETTIVO DI DIFFERENZIAZIONE, il quale non è altro che il prodotto di più coefficienti correttivi che permettono di correggere le quotazioni medie considerando gli aspetti intrinseci ed estrinseci del bene in oggetto, e che ne aumentano o decrementano il Valore stesso ottenuto come se fosse in normali condizioni.

Dalla tabella seguente si delineano i vari coefficienti utilizzati ai sensi della Legge 431/98:

COEFFICIENTE CORRETTIVO DI DIFFERENZIAZIONE			
Coefficiente Correttivo	Criterio Oggettivo	Scelta del Criterio oggettivo	Ki
K1 (Tipo Catastale)	Individuazione della categoria catastale del bene	Il bene è accatastato come Classe A/2 "Abitazioni Civili"	1.25
K2 (Classe Demografica del Comune di Taverna)	Individua la categoria demografica a cui appartiene il Comune in cui ricade il bene	Comune di Taverna (Cz) con popolazione < 10.000 abitanti	0.80
K3 (Ubicazione nella città)	Individua la posizione nel contesto territoriale urbano, che è suddiviso in Zone Omogenee, in funzione delle caratteristiche degli insediamenti e della loro centralità	Zona Omogenea BT2 : "Aree di Completamento a vocazione turistica da eseguire tramite singole Concessioni Edilizie" in comuni < 20000 abitanti	1.05
K4 (Livello di Piano)	Si considera in funzione	Il bene è ubicato al secondo Piano	0.80



	dell'ubicazione del livello del bene rispetto al complesso edilizio a cui appartiene, e se fornito o meno di vani ascensori.	Seminterrato, ad una quota di - 5,60 ml dal piano stradale	
K5 (Vetustà)	Individua il livello di degrado dell'immobile e viene applicato a decorrere dal sesto anno successivo all'epoca di costruzione del bene togliendo il 10% di punteggio ogni anno	Si ritiene che l'immobile sia stato ultimato tra il 1996 e il 1997, vista la proroga alla C.E. originaria che era dell'89, e che è datata 10.08.94 e fissava l'ultimazione dei lavori entro il 25.07.1997	0.89
K6 (Stato di Conservazione e manutenzione)	Individua lo stato dell'edificio distinguendolo in normale, mediocre, o scadente. Questo coefficiente è determinato dall'analisi dei seguenti elementi: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianti tecnologici e servizi igienico sanitari riferiti al bene in esame, mentre per le parti comuni si valutano le condizioni di scale, ascensori, facciate, coperture, etc	Si considera l'immobile "C" ricadente sul LOTTO 2 avere delle condizioni MEDIOCRI	0.75
K7 (Esposizione Luminosa)	Determina la qualità del bene in base alla sua distribuzione interna e alla sua dotazione di luminosità	Gli ambienti interni presentano un orientamento espositivo collocato ad Ovest, pertanto la luminosità è garantita anche dalle ampie superfici vetrate poste in relazione alla ridotte superfici dei vani	1.10
K8 (Panoramicità)	Definisce la dotazione naturale di affacci rispetto al contesto e al panorama visualizzato	L'immobile possiede un ottimo affaccio sul giardino di esclusiva proprietà che confina con una pineta boschiva	1.10
K9 (Pertinenze)	Si analizzano la dotazione del bene in relazione alla sussistenza di pertinenze quali: cantine, taverne, soffitte, balconi, terrazzi, giardini, verande, e lastrici solari	L'appartamento dispone di un ampio giardino di 40 mq di esclusiva proprietà	1.10
K10 (Qualità delle Finiture)	Definisce lo stato delle rifiniture dell'edificio e la qualità dei prodotti	L'edificio è stato realizzato con materiali standard di normale	0.80



	impiegati	qualità quali pavimenti in cotto e ceramica, infissi in alluminio preverniciato, davanzali in marmo, anche se lo stato di abbandono ne abbatte la qualità	
K₁₁ (Dotazione di Servizi)	Valuta la presenza di servizi accessori (corti private, giardini, posti auto sia coperti che scoperti)	Il complesso in se è composto di appartamenti con corti giardini e terrazzi ampi con vista bosco, e in più è costituito da una serie di garage chiusi indipendenti ma collegati tra di loro da una strada di accesso comune, larga	0.95
K_G = Coefficiente Globale di differenziazione			0.56

Da cui si ottiene che il Valore Complessivo del bene è:

$$V = K_G \cdot V_b = 0.59 \cdot 25.162,50 \text{ €} = 14.091,00\text{€}.$$

B. Metodo Indiretto o Analitico di Capitalizzazione dei Reddito:

Tale metodo fa perno sul Reddito netto del bene da stimare, capitalizzato mediante un saggio ordinariamente riconosciuto dal mercato per quel tipo di investimento ed eventualmente corretto per tenere conto dell'effettiva desiderabilità dell'immobile, attraverso coefficienti amplificativi o riduttivi in virtù sempre delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Questo Reddito netto per gli immobili si ricava, considerando un Canone locativo annuo o Reddito lordo a cui andranno detratte le Spese generali sostenute dal proprietario del bene.

Le spese a loro volta riguardano alcuni aspetti quali:

I. STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE:

Si divide tra spese di manutenzione ordinaria al fine di evitarne il degrado e garantirne l'uso, e spese di manutenzione straordinaria, ovvero ogni intervento volto al prolungamento della durata del bene; (valore compreso tra 3%-10% del Reddito lordo)

II. SFITTI ED INESEGIBILITA':

Sono detrazioni al reddito lordo che tengono conto dei mancati redditi saltuari, legati a periodi di improduttività (appartamento sfitto) o alla morosità del locatario; (valore compreso tra 0,5%-3% del Reddito lordo)



III. AMMINISTRAZIONE:

Spese relative alla custodia , portierato pulizia ed illuminazione delle parti comuni condominiali; (valore compreso tra 2%-4% del Reddito lordo)

IV. ASSICURAZIONE:

Corrisponde ad un eventuale premio annuo che si paga ad una qualsiasi società assicuratrice per tutelarsi da rischi di incendio, fulmini, scoppi da gas, più danni a terzi arrecati; (valore corrispondente allo 0,5% del Reddito lordo)

V. ALIQUOTE IMPOSTE:

Le principali Imposte e tasse relative agli immobili sono: IMU (ex ICI) , TARES, TARI, nonché l'IRPEF e l'IRAP, di notevole influenza ai fini del Reddito netto;
(valore compreso tra 7%-35% del Reddito lordo)

Dunque ricapitolando possiamo individuare tutti i componenti che partecipano alla determinazione del Valore di mercato del bene, e pertanto, tali componenti sono:

- Rl = Reddito lordo o Canone locativo annuo del bene in esame;
- Sp = Spese generali da detrarre al Reddito lordo per ottenere il Reddito netto;
- Rn = Reddito netto corrispondente, dato dalla differenza tra il Reddito lordo e le Spese generali;
- r = Saggio di capitalizzazione rivalutato o corretto;

Da qui ricavo l'espressione analitica utilizzata per ottenere il Valore di mercato, che sarà pari a:

$$Vm = Rn/r$$

Per ricavare questa espressione bisogna prima calcolare le altre componenti tra cui il Reddito lordo e le Spese generali.

Il Reddito lordo si ricava facendo una media dei valori di locazione minima e massima desumibili facilmente dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell' OMI, che potrebbero avere immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto considerando un appartamento per civile abitazione di Classe A/2 nel Comune di Taverna.



I valori sono:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq/mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	850	L	2,2	2,8	N

Pertanto:

1. *Reddito lordo minimo* = $RI_{\min} = 2,2(\text{€ mq. mese}) * 30,50(\text{mq.}) * 12(\text{mesi}) = 805,20 \text{ €}$;
2. *Reddito lordo massimo* = $RI_{\max} = 2,8(\text{€ mq. mese}) * 30,50(\text{mq.}) * 12(\text{mesi}) = 1.024,80 \text{ €}$

Da cui ottengo:

3. *Reddito lordo medio* = $RI_{\text{med}} = (805,20 \text{ €} + 1.024,80 \text{ €}) / 2 = \underline{915,00 \text{ €}}$.

Le spese invece saranno:

- I. STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE = $(7 \% RI_{\text{med}})$;
- II. SFITTI ED INESEGIBILITA' = $(0,5 \% RI_{\text{med}})$;
- III. AMMINISTRAZIONE = $(3 \% RI_{\text{med}})$;
- IV. ASSICURAZIONE = $(0 \% RI_{\text{med}})$;
- V. ALIQUOTE IMPOSTE (IMU,TARES,TARI,IRAP,IRPEF) = $(28 \% RI_{\text{med}})$.

Sommando le 5 percentuali di cui sopra, si ha che le spese incideranno per un valore complessivo del 38,5% del Reddito lordo medio calcolato in precedenza, quindi:

$$Sp = 0,385 * 915,00 \text{ €} = \underline{352,27 \text{ €}}$$

A questo punto il Reddito netto risulta di facile calcolo:

$$Rn = RI_{\text{med}} - Sp = 915,00 \text{ €} - 352,27 \text{ €} = \underline{562,73 \text{ €}}$$

Per quanto riguarda il saggio di capitalizzazione (r), questo assumerà un valore medio di base del 4%, relativo ai Comuni di limitate dimensioni, che verrà corretto con valori ascendenti o discendenti a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Tali caratteristiche sono definite nella tabella seguente con i relativi valori:

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE	Ubicazione Immobile	Distanza dalla via principale o centro	+0,22
		Via non servita da mezzi pubblici	+0,15
	Presenza di	Scuole, Uffici Postali, Luoghi di Culto,	+0,28



	Attrezzature Collettive	Municipio, Mercato	
	Qualificazione Dell'Ambiente Esterno	Ambiente Esterno Idoneità Insediativa Previsioni Miglioramenti Ambientali	-0,15
	Inquinamento Ambientale	Inquinamento Ambientale Verde Pubblico	-0,30
	Parcheggio		-0,35
CARATTERISTICHE DI POSIZIONE	Panoramicità		-0,12
	Luminosità e Prospicienza		-0,10
	Quota Rispetto Al Livello Stradale		+0,07
CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE	Grado Di Rifinitura Interna ed Esterna	Rifinitura Interna Ed Esterna Livello Tecnologico Degli Impianti: Elettrico, Idrico, Riscaldamento Allarme, Videocitofono, etc.	+0,16
	Manutenzione Ordinaria e Straordinaria	Conservazione Interna ed Esterna	+0,10
	Possibilità di Dilatazione Dei Pagamenti Per La Presenza di Mutui Edilizi		/
	Età Dell'Edificio:17 anni (-0,10) per i primi 6 anni,+ (+0,01) per ogni due anni successivo al sesto		-0,04
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	Suscettibilità di Trasformazioni, Adattamenti e Modifiche, in Funzione della Grandezza Dell'Appartamento		-0,01
TOTALE COEFFICIENTE DA AGGIUNGERE O DETRARRE AL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE			<u>-0,06</u>

* Nota:

Questi coefficienti correttivi sono compresi tra range di valori positivi e negativi. Dal momento che all'aumentare del saggio, diminuisce il valore del bene, si intuisce che valori di correzione positivi, corrispondono a carenze o scarsa qualità delle caratteristiche dell'immobile, cosa contraria succede invece per valori negativi, che risultano invece, accrescere il valore dell'oggetto.

Sottraendo quindi, questa aliquota pari a (-0,06%), al Saggio di Capitalizzazione medio giungiamo ad avere un Saggio rivalutato " $r = 4\% - 0,06\% = 3,94\%$ ".



Applicando la formula analitica citata in precedenza, il Valore di Mercato Complessivo del bene sarà:

$$V = Rn/r = 562,73 \text{ €} / 0,0394 = 14.282,48 \text{ €}$$

Valore Commerciale Totale:

Ottenuti quindi i Valori di Mercato Complessivi del bene attraverso i due metodi di calcolo, ed eseguendo una media aritmetica degli stessi, determineremo il VALORE COMMERCIALE TOTALE DEL LOTTO 2, che corrisponderà a :

$$V_{\text{LOTTO 2}} = (14.091,00 \text{ €} + 14.282,48 \text{ €}) / 2 = 14.186,74 \text{ €}$$

A tale importo andrà decurtato il costo relativo a:

- LAVORI EDILI DI REALIZZAZIONE di un muretto dim: (cm. Lungh. 540 - Largh. 20 - H. 90), di separazione tra il giardino relativo al LOTTO 1 e il giardino del LOTTO 2; il costo di questi lavori è orientativamente di ulteriori 700 € ma da ripartire equamente tra LOTTO 1 e LOTTO 2, quindi l'aliquota spettante a codesto LOTTO è di 350 €.

Da qui ne consegue che l'importo totale da decurtare al Valore di Mercato ottenuto in precedenza, è di € 350,00.

In conclusione si asserisce che il Valore Finale del LOTTO 2 è determinato dall'espressione:

$V_{\text{LOTTO 2}} = 14.186,74 \text{ €} - 350,00 \text{ €} = 13.836,74 \text{ €} \quad \text{appr. a complessivi € 14.000,00}$
--

C.2.10 - RISPOSTA AL QUESITO n° 10:

Indichi nel caso di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e nel caso poi di diritti reali di godimento dovrà provvedere a fornire la valutazione degli stessi applicando i coefficienti; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

Valutazione della quota indivisa:

La quota condominiale indivisa, non è suscettibile di autonoma commercializzazione.

Il valore delle relative quote condominiali è, pertanto, nullo e altresì, ricompreso nel valore commerciale dei beni costituenti il lotto.



C.3 – LOTTO N° 3; IMMOBILE “D”

C.3.1 - RISPOSTA AL QUESITO n° 1:

Indichi l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante dettagliata descrizione della consistenza ed indicazione della tipologia di ciascun immobile, degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo:

Individuazione dei beni componenti il lotto

Il lotto n° 3 è costituito dall'immobile individuato con la lettera “D”.

Immobile sito nel Comune di Catanzaro in località Pistoia presso il Condominio [REDACTED]

L'immobile “D” adibito a magazzino e locale di deposito, possiede le seguenti caratteristiche:

- **Ubicazione:**

si trova al Piano Terra a q.+0,20 ml dal piano di campagna;

- **Consistenza:**

- 6) Numero di Vani: /;
- 7) Superficie Lorda: mq. 63,00;
- 8) Superficie Netta: mq. 60.28;
- 9) Altezza: ml. 3,60;
- 10) Volumetria: $63,00(\text{mq}) \times 3,85(\text{ml}) = \text{mc. } 242,55$

- **Tipologia:**

Magazzino e Locale di deposito

- **Accessi:**

Gli ingressi al magazzino sono dati da 5 serrande (vedi foto 3/2, all. 51) di cui due chiusi internamente perché murati con pareti di cartongesso (vedi foto 3/3, all. 51), e tre liberi e di lunghezza variabile da 165 a 200 cm. e dai quali si può accedere tramite area di parcheggio di pertinenza del Condominio attraverso due tipi di cancello uno pedonale e uno carrabile.

- **Confini:**

- 5) Nord - Est: con immobili di altra ditta (f. 86 - part. 545 sub 22-23);
- 6) Sud-Est: con terreno libero f. 86 part. 571 di altra proprietà
- 7) Sud-Ovest: spazio condominiale (parcheggi) di pertinenza;
- 8) Nord-Ovest con spazio d'isolamento e vano scala B.



- **Dati Catastali:**

catastalmente è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro (CZ) cod. C352 al foglio mappale n. 86 part. 545 sub 21, ricade nella tipologia di categoria C/2: "Magazzino e locali di deposito", R.C. 100,86 €, R.D. // , R.A. //, vedi visura catastale (all. 2c).

- **Pertinenze e Accessori:**

Nessuna

- **Quota Millesimale:**

23.093/1000 del condominio [REDACTED]

C.3.2 - RISPOSTA AL QUESITO n° 2:

Indichi una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti:

Descrizione complessiva del bene:

L'immobile ricadente sul LOTTO 3, fa parte di un fabbricato adibito a civile abitazione situato al n. civico 238 di Viale Isonzo, in Località "Pistoia", quartiere di S. Maria nel Comune di Catanzaro (vedi foto 3/1, all. 51).

Contesto:

Tale edificio, si trova a 10 km di distanza dal centro città, ed è identificato come "Condominio [REDACTED]" in quanto prende il nome della Ditta di Costruzioni che lo ha realizzato.

Caratteristiche e Destinazione della zona e dei servizi:

La ditta suddetta ottenne l'autorizzazione per realizzare la costruzione di edifici economici e popolari attraverso un Atto di Convenzione stipulata con il Comune di Catanzaro, in data 16/04/87 Rep. n. 29044 a rogito del Notaio Paola Gualtieri (all. 39).

Il progetto dell'edificio così come constatato dalla documentazione architettonica - amministrativa, è stato realizzato con due fabbricati, individuati in: "Scala A" e "Scala B":

- Scala A, composto da un corpo di fabbrica (A), su cui si sviluppano 14 immobili adibiti a cantine al piano seminterrato, e 14 abitazioni collocate ai rispettivi 7 piani fuori superiori collegati da vano scala e ascensore;



- Scala B, composto da due corpi di fabbrica (B) e (C) dove si trovano 6 magazzini al piano terra, di cui uno, è il nostro immobile, e il resto è costituito da 36 appartamenti collocati ai sei piani superiori ai predetti magazzini, collegati anch'essi tramite vano scale e ascensore.

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica, allegato all'Atto di Convenzione suddetto del 16/04/1987 Rep. n. 29044 stipulato tra il Comune di Catanzaro e la Ditta [REDACTED] il fabbricato, costruito alla fine degli anni '80, ricadeva su un terreno riportato al N.C.T. al foglio mappale 86 particelle 545-546-548-549, il cui perimetro faceva parte del Piano di Zona n.4 , comparto B , lotti 12 e 13.

Piano di Zona attuato tramite la Legge n. 167 del 14/04/62 e il D.P.R.G. n. 65 del 23/10/72, e nel quale i lotti di cui sopra possedevano una tipologia edilizia **R3 "Residenziale"** ed **RM2 "Residenziale Mista"**, mentre allo stato attuale come si nota dallo Stralcio P.R.G. (**all. 40**), lo stesso edificio ricade in Zona Territoriale Omogenea: **B5 "Zona Residenziale di Completamento da sottoporre a piano attuativo"**.

Inoltre dalla Tav_3 "Planimetria generale e sezioni sul terreno" relativa alla documentazione progettuale originaria (**all. 41**), si può constatare come in effetti è stato rilevato, che l'edificio possiede una forma geometrica a "T", ed è collocato ad una quota s.l.m.m. di 72,50 m.

Caratteristiche delle zone confinanti:

Lo stesso fa parte di uno dei complessi edilizi economici e popolari siti in Località "Pistoia", e tale zona, pur se sviluppata dal punto di vista urbanistico e distante solo due km dall'ingresso della strada extraurbana a scorrimento veloce: "SS 106 - Variante Nuova A", deve essere considerata zona semi-periferica, specialmente perché lontana circa 10 km dal centro cittadino e di conseguenza le attrezzature di carattere collettivo, sono raggiungibili in pochi minuti solo con l'ausilio di un mezzo di trasporto.

Dalla consultazione delle tavole di Stralcio PAI (**all. 42**), inerenti eventuali vincoli idrogeologici nella zona in cui è collocato il fabbricato, si evince che tale zona è libera da qualunque vincolo di natura idrogeologica né tanto meno si ha un pericolo "Rischio Frana" su di esso.

C.3.3 - RISPOSTA AL QUESITO n° 3:

Indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal fallito:

Possesso:

L'immobile "D", allo stato attuale, è in possesso del sig. [REDACTED]



Occupazione:

L'immobile "D" risulta libero, ovvero non occupato da terzi.

C.3.4 - RISPOSTA AL QUESITO n° 4:

Indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (anche apparenti), distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente, quali difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali, nonché allineamento dei dati catastali ovvero rettifiche dei dati catastali, domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli che non possono essere ordinate di cancellazione dal Giudice delegato ex art. 586, atti di asservimento e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, specificando se sia stata eseguita la trascrizione delle stesse nei Registri Immobiliari, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari. Il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura (con eventuale anticipo delle spese da parte dell'aggiudicatario): iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

C.3.4.1 - Vincoli ed Oneri giuridici gravanti sul bene , vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Difformità urbanistico-edilizia:** No
- **Difformità catastali:** No
- **Allineamento dati catastali:** No
- **Rettifiche dati catastali:** No
- **Domande giudiziali:** No
- **Trascrizioni pregiudizievoli che non possono essere ordinate di cancellazione dal Giudice:** No
- **Atti di asservimento:** No
- **Cessioni di cubatura:** No
- **Convenzioni matrimoniali:**

Come si evince dalle Annotazioni riguardanti il documento: "Estratto Riassunto Dal Registro degli Atti di Matrimonio" (all. 20), richiesto ed ottenuto in data 06/10/2014 presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Lamezia Terme, i coniugi [REDACTED] hanno scelto il regime di separazione consensuale dei beni tramite Atto stipulato il 20/01/1984 (all. 21), a rogito del notaio Mario Bilangione , Rep. n. 3628, registrato a Lamezia Terme il 02/02/84, nel quale i coniugi oltre a dichiarare di voler permanere nel regime di separazione dei beni a loro intestati a partire dalla data di stipula di tale atto, altresì, asseriscono di non aver stipulato alcun tipo di convenzione patrimoniale, né prima né dopo il loro matrimonio avvenuto nel 1969.



- Provvedimenti di assegnazione della casa coniugale: No

- Oneri reali: No

- Obbligazioni propter rem: No

- Servitù e vincoli:

1) Durata del diritto di superficie e sua rinnovabilità dove al momento della stipula della Convenzione del 16/04/1987, la durata del diritto di superficie, è stata fissata in 99 anni, quindi scadente il 15/04/2086.

Scaduto tale termine, il diritto si estingue salvo rinnovo richiesto almeno sei mesi prima, anche dai singoli proprietari degli alloggi, e salvo il versamento di un Canone dovuto per il rinnovo di cui prima, equivalente al prezzo di esproprio dell'area secondo la normativa vigente al momento del rinnovo stesso;

2) Modalità e tempi di trasferibilità, ed utilizzabilità del bene, per quanto riportato nell'art. 15 dell' Atto di Convenzione stipulata in data 16/04/87 (all.39) e per quanto riportato ai sensi dell'art. 45 della Legge n. 457 del 05/08/78, l'immobile realizzato senza contributo dello Stato, può essere ceduto o essere locato con le relative aree, pertinenze ed impianti, servitù attive e passive, anche in deroga a disposizioni legislative e statutarie, ai soggetti che ne possiedono i requisiti per l'edilizia economica e popolare;

3) Rispetto degli obblighi e dei doveri di cui al Regolamento di Condominio (all. 43), registrato a Catanzaro il 06/09/88 al Rep. n. 37934;

Inoltre non si è riscontrata la presenza né di **"Vincoli Riconoscitivi"** quali ambientali, paesaggistici, idrogeologici, come si nota dallo stralcio PAI della zona in cui è ubicato l'edificio (all. 42), storico-culturali, archeologici, aree tutelate per legge, etc., né di **"Vincoli Conformativi"** come zone di rispetto di aeroporti, cimiteri, aree militari, strade pubbliche e autostrade, ferrovie, metanodotti, etc.

- Uso: No

- Abitazione: No.

C.3.4.2 - Vincoli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura:

- Iscrizioni:

Dagli accertamenti effettuati presso il Servizio Di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro (ex Conservatoria Dei Registri Immobiliari), si evince che per l'immobile D (LOTTO 3), censito



catastralmente al Foglio 86 - Part. 545 - Sub 21 del Comune di Catanzaro il primo e al Foglio 37 - Part. 398 - Sub 30, 37, del Comune di Taverna, gli altri due, a partire dal 01/01/1989 ad oggi, risulta essere presente la seguente iscrizione, constatata dal riepilogo dell'ispezione Ipotecaria eseguita in data 23/10/2014 per l'immobile suddetto,

IMMOBILE "C" (all. 44):

ISCRIZIONE CONTRO DEL 16/11/10 - Reg. Part. n. 3963; Reg. Gen. n. 18423;

Pubblico Ufficiale: EQUITALIA ETR S.P.A; Rep. n. 9540/30 del 08/11/2010;

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/73 N. 602;

Quindi, come si deduce dalla sua nota di iscrizione Rep. n° 9540/30 del 08/11/2010, la stessa possiede le seguenti caratteristiche riportate sia in (all. 25), sia in maniera sintetica in tabella:

Generalità	
Descrizione	ATTO AMMINISTRATIVO
Data	08/11/2010
Pubblico Ufficiale	EQUITALIA ETR S.P.A.
Specie dell' Ipoteca	IPOTECA LEGALE
Derivazione	A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973
Capitale	42.861,71 €
Tasso d'Interesse Annuo	5,757 %
Totale	85.723,42 €

Quindi l'immobile "D", costituente il (LOTTO 3) insieme agli immobili "A-B" costituenti il (LOTTO 1), è vincolato da un'**IPOTECA LEGALE** totale di € 85.723,42 a favore di Equitalia ETR S.P.A.

La quota parte da attribuire a ciascun immobile può essere determinata sulla base delle rendite catastali degli immobili stessi:

Per l'immobile di Catanzaro costituente il LOTTO 3:

Immobile "D" : Part. 545 Sub 21, F 86 - R.C. 100,86 €

Per gli immobili di Taverna costituenti LOTTO 1:

Immobile "A" : Part. 398 Sub 30, F 37 - R.C. 22,31 €

Immobile "B": Part. 398 Sub 37, F 37 - R.C. 161,39 €;

Totale R.C. 284,56 €.

- Quota parte ipoteca (LOTTO 3) = $(100,86) \cdot 85.723,42 / 284,56 = 30.384,07 \text{ €}$.
- Quota parte ipoteca (LOTTO 1) = $(22,31 + 161,39) \cdot 85.723,42 / 284,56 = 55.339,44 \text{ €}$;



- **Spese di Cancellazione:**

Pertanto, dal momento che l'iscrizione ipotecaria verte su più immobili che nello stesso tempo non fanno parte di un unico lotto, ma bensì ricadono su lotti distinti e separati, ne deriva che la spesa di cancellazione dell'ipoteca, richiederà un esborso fisso, per ogni lotto, pari a € 94 di cui (59 € per tasse ipotecarie e 35 € di imposte di bollo), oltre allo 0,50% (del minor valore tra l'importo della quota parte di ipoteca gravante sul lotto considerato, in questo caso la quota parte del LOTTO 3, ovvero 30.384,07 €, e il valore dell'importo, ancora incognito, dato dal decreto di trasferimento del medesimo lotto).

Se lo 0,50% di tale minor valore, non supera l'importo fisso di 200 €, la procedura giudiziaria di cancellazione dell'ipoteca, avrà automaticamente un costo dato dalla somma dei valori di imposte e tasse + l'importo fisso di cui sopra, ovvero di € 59 + 35 + 200 = 294 €.

- **Pignoramenti:** No

- **Altre trascrizioni pregiudizievoli:** No

C.3.5 - RISPOSTA AL QUESITO n° 5:

Indichi precedenti proprietari nel ventennio e, specie qualora la provenienza sia di data anteriore al ventennio, il CTU dovrà ricercare l'atto di provenienza ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione):

Precedenti proprietari nel ventennio:

1) Al 14 Dicembre 1994: [REDACTED], ad essa pervenuto tramite Atto di "Convenzione" del 16/04/87 (all. 39);
Rep. n. 29044 del notaio Paola GUALTIERI;
Registrato a Catanzaro il 23/04/87 al n. 2068;

Trascritto a Catanzaro il 08/05/87 al n. 8197 R.G., e n. 6946 R.P. (all. 45).

Con tale Atto si ha il trasferimento per una durata di 99 anni, dal Comune di Catanzaro, nella persona del Sindaco pro tempore, sig. [REDACTED], Amministratore e Legale rappresentante della Ditta di Costruzioni [REDACTED] sig. [REDACTED] del diritto di superficie ad edificandum sui terreni censiti catastalmente al foglio di mappa 86 part. 545-546-548-549, terreni siti appunto su Viale Isonzo in Località "Pistoia" e sui quali la Ditta [REDACTED] a seguito della Concessione Edilizia n. 16652/87 (allegato 46/1), rilasciata dal Comune di Catanzaro, realizzava il condominio di cui farà parte il magazzino identificato con l'immobile "D".



2) Dal 27/03/1997 ad oggi: sig. [REDACTED] ad esso pervenuto tramite Atto di "Compravendita" del 27/03/97;
Rep. n. 104707 del notaio Paola GUALTIERI (all. 47);
Registrato a Catanzaro il 15/04/97 al n. 814;
Trascritto a Catanzaro il 21/04/97 al n. 7857 R.G., e n. 6699 R.P. (all. 48).
Con tale Atto si ha il trasferimento, dalla Ditta di costruzioni [REDACTED], nella persona dell'unico Amministratore e Legale Rappresentante sig. [REDACTED] al Sig. [REDACTED] del pieno possesso del diritto di superficie della porzione immobiliare relativa al magazzino, censito catastalmente al foglio di mappa 86 part. 545 sub 21, immobile "D", posto al piano terra, "Scala B" distinto con interno n°3, e sito presso il Condominio [REDACTED] Viale Isonzo n. 238 , Località "Pistoia".
Vengono, altresì, trasferiti tutti i diritti e azioni con dipendenze, e pertinenze, nonché tutte le servitù attive e passive gravanti sul bene.

C.3.6 - RISPOSTA AL QUESITO n° 6 (per i fabbricati):

Indichi la elencazione completa di data di rilascio e numero di protocollo delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la verifica della regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/1985, n 724/1994, e n. 326 del 24/11/2003, nonché del DPR 380/2001 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici comunali competenti, precisando se la costruzione sia stata edificata anteriormente al 01/09/67, accertando in caso affermativo che per l'immobile risulti essere stato rilasciato nulla osta o altro provvedimento dell'Amministrazione Comunale, inoltre, accerti se sia stato rilasciato il permesso di abitabilità/agibilità ed in caso negativo dovrà provvedere ad indicare le ragioni e gli eventuali costi per il rilascio; qualora poi sia stata adottata la procedura di cui al DPR n. 425/94, dovrà verificare che il Comune non abbia espresso nel termine prescritto parere negativo:

Titolo abilitativo:

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato realizzato in base ai seguenti titoli abilitativi e regolari autorizzazioni comunali e amministrative (allegato 46/1-2-3-4-5):

1. Concessione Edilizia n° 16652 - Prot. n. 032 del 31/04/87, riguardanti i Lavori di Costruzione di n° 2 Fabbricati per Civile Abitazione e Negozi - Zona Pianificata 4 Comp. B Lotti 13-14;
2. Autorizzazione del Genio Civile Prot. n. 2459 del 08/05/87;
3. Certificato di conformità dei lavori eseguiti rispetto al progetto approvato, Prot. n. 2086 del 17/06/88;



4. Nulla Osta Sanitario per la Richiesta di Agibilità, Prot. n. 2726 del 21/07/88.

5. Certificato di Agibilità/Abitabilità Prot. n. 5535 del 19/10/88;

Inoltre, si allegano in copia (allegati 46/7-8):

6. Planimetria Catastale Generale in scala 1:1000 inerente il foglio mappale 86;

7. Denuncia di Cambiamento (Tipo Mappale) n. 327 del 23/01/88 con relative piante e scheda mappale della particella 545 sub 21.

Regolarità Urbanistica:

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile "D" è in regola con le norme urbanistiche vigenti all'epoca della costruzione.

Esistenza di opere abusive:

Nessuna.

Abitabilità / Agibilità:

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catanzaro, l'immobile risulta dotato del regolare Certificato di Agibilità / Abitabilità, rilasciato dal Comune di Catanzaro – "Assessorato all' Urbanistica", in data 19/10/88 col prot. n. 5535 (all. 46/5).

C.3.7 - RISPOSTA AL QUESITO n° 7:

Indichi la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "descrizione analitica del (appartamento, capannone, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima"], indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la consistenza interna ed indicando, altresì, in formato tabellare per ciascun locale, la superficie lorda, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, nei medesimi paragrafi il perito indicherà, altresì, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti la loro rispondenza alla normativa:

C.3.7.1 - Descrizione analitica del MAGAZZINO immobile "D":

L'immobile in oggetto adibito ad magazzino, possiede una consistenza definita da una relativa superficie lorda di 63,00 mq., una superficie netta di 60,28 mq. ed un'altezza utile di 3,60 ml. che si sviluppa su tutta la superficie coperta . vedi pianta dell'immobile (all. 49).

La Superficie Convenzionale vendibile di "D" calcolata ai sensi delle Norme UNI 10750-2005, è:

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE



SUPERFICI	AREA (mq)	INCIDENZA (%)	COEFFICIENTE DI DETERMINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)
Superficie utile netta calpestabile	60,28	100%	1	60,28 mq
Muri Perimetrali		10% (s.u.n.) *Vedi Precisazioni	0.1 (s.u.n.)	6,02 mq
Muri Interni	0,91	100%	1	0,91 mq
Muri Confinanti		10% *Vedi Precisazioni	0.1 (s.u.n.)	6,02 mq
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE di "D"				<u>73, 23 mq</u>

** Precisazioni:*

Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo riguardo alle murature esterne e di confine, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si sono considerate le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10% invece dei coefficienti standard.

Inoltre, di tutte le superfici presenti nelle tabelle di cui alle Norme UNI 10750-2005, per semplicità si è riportato solo l'indicazione di quelle che possiedono una consistenza da attribuire al bene.

In base ai rilievi compiuti e alla relazione illustrativa della documentazione progettuale originaria (all. 50), nonché dalla documentazione fotografica (all. 51), il magazzino si presenta riguardo alle sue caratteristiche tipologiche costruttive, in condizioni sufficienti, sempre per quel che riguarda il proprio stato di manutenzione, nel quale:

- La Struttura, realizzata nel rispetto delle normative vigenti all'epoca della costruzione, cioè seguendo le direttive delle L. n. 64 del 02/02/74, ed è costituita da un telaio portante di pilastri e travi di calcestruzzo cementizio armato sostenuto da una fondazione a travi rovesce, sempre in calcestruzzo cementizio armato, e da un solaio latero-cementizio di spessore 30 (cm) con relativa maglia di ripartizione in acciaio;
- La Pavimentazione dell'intera area è realizzato con piastrelle in ceramica, necessita di una pulitura ma tutto sommato versa in buone condizioni (vedi foto 3/3- foto 3/4, all. 51);
- E' presente un pilastro interno di dim: cm Lungh. 1,25 – Largh. 0,37 (vedi foto 3/3- foto 3/4, all. 51);
- La Muratura perimetrale, e i tramezzi divisorii interni in laterizio, formati da laterizi forati di spessore 8 cm., sono realizzati con normale intonaco a gesso e presentano una



tinteggiatura lavabile color bianco latte, così come l'intradosso del solaio, anche se necessitano di una nuova passata di tinteggiatura.

- e) La Muratura perimetrale esterna dello spessore di circa 30 cm. e del tipo "a cassa vuota, è costituita da una stratigrafia composta da due fogli di laterizi forati rispettivamente, lato interno e lato esterno, con interposto tra di loro uno strato coibente ed una camera d'aria, di spessore ignoto. La stessa muratura possiede un intonaco granulato ed una pittura al quarzo color giallo paglierino;
- f) Sono presenti sul lato esterno dell'immobile, 5 infissi in acciaio zincato tipo "serranda avvolgibile", mentre dal lato interno di questi infissi, due risultano chiusi con elementi di cartongesso, uno è sprovvisto completamente di infisso ma possiede solo la serranda esterna, gli altri due, invece, sono costituiti da porte finestre a due ante di dim: (cm. L. 165/H. 300), ed una finestra dim: (cm. L. 200/H. 300), in alluminio preverniciato di colore marrone nero dotato di sopraluce con parti fisse sui lati e finestra a vasistas centrale, e di cassonetto incorporato;
- g) Una porta interna a battente, sempre in alluminio preverniciato, di dim: (cm. L. 80/H. 215) **(vedi foto 3/5- foto 3/4, all. 51);**
- h) Sono presenti davanzali in marmo di "Trani" posti sulle soglie di tutti gli infissi esterni;
- i) Sono presenti zoccolini battiscopa in marmo di altezza 8 cm. posti lungo tutto il perimetro interno del magazzino;
- j) Sono presenti Rivestimenti in piastrelle in ceramica smaltata di colore chiaro nel locale bagno **(vedi foto 3/6, all. 51);**
- k) L'rea esterna presenta una zona pedonale, che si sviluppa attraverso un marciapiede composto da una pavimentazione con piastrelle in cotto, adiacente al perimetro dell'intero edificio, ed una zona carrabile che risulta birumata, e dove si sono ricavati parcheggi e posti auto;
- l) L'impianto idrico è presente con tubazioni interne di rame o ferro zincato trafilato, ma non è in funzione, ed è dotato, altresì, di accessori, attacchi di erogazione, e rubinetterie, che sono comunque da rivedere, o quanto meno da ripulire così come i pezzi igienici relativi a vaso e lavabo;
- m) L'impianto elettrico di tipo "a canalina esterna alla muratura" è dotato di cablaggi, mentre non si è notata la presenza di prese, interruttori, applique, e plafoni;



n) L'impianto termico non è presente, come non è presente l'impianto di climatizzazione. Inoltre, sempre dai rilievi effettuati, si notano delle carenze per quanto concerne la parte impiantistica generale, ma allo stesso tempo per ottenere un ripristino ottimale del magazzino, le opere da compiere non sono eccessive, e per questo motivo, si ritiene che lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile risulta essere in condizioni "SUFFICIENTI".

Tipologia: magazzino - locale di deposito.

Superficie Lorda: mq. 63,00.

Altezza Interna Utile: ml. 3,60.

Superficie Commerciale:

SUPERFICIE CONVENZIONALE/COMMERCIALE TOTALE "LOTTO 3"
<u>73,23 mq.</u>

Esposizione: Sud-Ovest.

Condizioni di Manutenzione: Sufficienti.

Caratteristiche Strutturali:

Fondazioni	Calcestruzzo cementizio armato
Strutture verticali	Calcestruzzo cementizio armato
Solai	Misto in latero-cemento
Copertura	/
Manto di copertura	/
Scale	/
Pareti esterne	Laterizi forati a camera d'aria e coibente interno

Caratteristiche Interne:

Descrizione	Tipologia Materiale	Stato di Manutenzione
Infissi esterni	Acciaio zincato	Sufficiente
Infissi interni	Alluminio preverniciato	Buono
Tramezature	Laterizio	Buono
Pavimentazioni	Ceramica	Buono
Plafoni	/	/
Porta d'ingresso	Acciaio	Mediocre



Porte interne	Alluminio	Sufficiente
Davanzali e Soglie	Marmo di Trani	Buono
Rivestimenti esterni	Intonaco granulare	Mediocre
Rivestimenti interni	Tinteggiatura - Ceramica	Sufficiente
Impianto idrico	Sottotraccia	Mediocre
Impianto elettrico	Esterno e visibile tramite canalizzazione	Mediocre
Impianto termico	Non presente	Scarso

Rispondenza alla normativa degli impianti:

Gli impianti sono in un mediocre stato di conservazione e non soddisfano i requisiti richiesti dalle attuali normative.

Certamente si dovrà procedere al loro rifacimento e alla loro ristrutturazione in modo da renderli conformi alle norme vigenti.

C.3.8 - RISPOSTA AL QUESITO n° 8:

Indichi le eventuali dotazioni condominiali (es, posti auto comuni, giardino, ecc.), specificandone i dati catastali nonché il valore di compartecipazione agli stessi in millesimi:

Dotazioni Condominiali:

Sul "Condominio [REDACTED] di Viale Isonzo n. 238 sito in Località "Pistoia", vige un Regolamento Condominiale ufficiale (all. 43) per il quale ogni immobile detiene una quota millesimale di riferimento, utile al fine di ripartire tra i proprietari degli stessi, le spese comuni da sostenere.

L'amministratore è individuato nella persona del Sig. Umberto Pappaianni.

Nel suddetto Regolamento l'immobile "D" di nostro interesse, è indentificato alla "Scala B" tra gli immobili ubicati al Piano Terra, come Magazzino n° 3.

Il predetto Regolamento individua 5 Tabelle in cui sono ripartite tutte le spese che il condominio deve sostenere, pertanto, queste tabelle sono così divise:

- 1^a Tabella: "Ripartizioni Spese Comuni";
- 2^a Tabella: "Ripartizioni Spese prima metà per le scale in proporzione al valore di ogni singola quota di proprietà";
- 3^a Tabella: "Ripartizioni Spese seconda metà per le scale in proporzione all'uso;
- 4^a Tabella: "Ripartizione Spese per Androne Ingresso – Luce Scala – Impianto TV – Citofoni";



- 5ª Tabella: *"Ripartizioni Spese per Ascensore"*;

Le spese per le quali al magazzino viene applicata la quota condominiale di 23,093/1000 sono quelle relative alla:

- 1ª Tabella del Reg. Cond: *"Ripartizioni Spese Comuni"*;
- 4ª Tabella del Reg. Cond: *"Ripartizione Spese per Androne Ingresso – Luce Scala – Impianto TV – Citofoni"*.

Le restanti spese, invece, non riguardano il magazzino poiché questo è ubicato al Piano Terra.

Dati Catastali:

Come riportato nell'elaborato planimetrico (all.52), catastalmente le parti comuni dell'edificio di cui può usufruire l'immobile in oggetto e in testa a tutti i subalterni della part. 545. sono così ripartiti:

- *"Corte e Passaggio Coperto"* (Foglio 86 – Part. 545 Sub 1);
- *"Androne Ingresso e Vano Scala Corpo B"* (Foglio 37 – Part. 398 Sub 25).

Valore di Compartecipazione:

Il valore di compartecipazione in millesimi è pari alla relativa quota condominiale :

- Immobile "D" (Foglio 86 – Part. 545 Sub 21) *"magazzino"*: **23,093**.

C.3.9 - RISPOSTA AL QUESITO n° 9:

Indichi la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le due diverse ipotesi in cui gli oneri per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente:

Generalità:

L'immobile "D" è ubicato in un'area considerata "Zona residenziale di completamento", esso dista circa 10 km dal centro di Catanzaro, e rispecchia in pieno quelle che è la tipologia d'uso per il quale è adibito, ovvero se ne può fare un utilizzo ad uso *"magazzino o locale di deposito"*.

Criteri di Stima:

Per la stima dei Lotti si utilizzeranno due diversi metodi:

- A. Metodo Diretto o Sintetico – Comparativo;**
- B. Metodo Indiretto o Analitico di Capitalizzazione del Reddito.**



A. Metodo Diretto o Sintetico – Comparativo:

Con questo metodo il valore totale del Lotto si ricava applicando alla consistenza dello stesso i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare della città in cui esso è situato.

Pertanto, al fine di determinare tale valore di riferimento, si è provveduto ad assumere informazioni attraverso le seguenti fonti:

- Agenzie e Siti internet immobiliari;
- OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell' Agenzia del Territorio.

Da tali informazioni si evince che per Magazzini o Locali di deposito classe C/2, ubicati nel Comune di Catanzaro nei pressi di Viale Isonzo, o comunque nelle vicinanze prossime, i valori oscillano:

FONTI DI RIFERIMENTO	VALORE MERCATO [€/mq.]
Agenzia e Siti internet immobiliari	550 - 780
OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)	580 - 680

Da questi valori, si ottiene facendo una media aritmetica tra di loro, la quotazione da cui partire per ricercare il valore finale del bene.

Tale quotazione sarà pari al Valore Medio di mercato al mq. di superficie e da cui otteniamo che:

$$V_m = (550 + 780 + 580 + 680) / 4 = \underline{647,50 \text{ €/mq.}}$$

Da qui, moltiplicando il valore ottenuto per la Superficie Commerciale del LOTTO 3 indicata nel precedente capitolo, si ottiene un Valore del bene pari a:

$$V_b = 73,23 \text{ (mq.)} \times 647,50 \text{ (€/mq.)} = \underline{47.416,42 \text{ €}}$$

A questo Valore ottenuto, si applica come sappiamo, un COEFFICIENTE CORRETTIVO DI DIFFERENZIAZIONE, che ne aumenta o decrementa il Valore stesso ottenuto come se fosse in normali condizioni.

Dalla tabella seguente si delineano i vari coefficienti utilizzati ai sensi della Legge 431/98:

COEFFICIENTE CORRETTIVO DI DIFFERENZIAZIONE			
Coefficiente Correttivo	Criterio Oggettivo	Scelta del Criterio oggettivo	Ki
K₁ (Tipo Catastale)	Individuazione della categoria catastale del bene	Il bene è accatastato come Classe C/2 "Magazzini e Locali di deposito"	1,00
K₂ (Classe Demografica del Comune di Taverna)	Individua la categoria demografica a cui appartiene il Comune in cui ricade il bene	Comune di Catanzaro(Cz) con popolazione > 50.000 abitanti	0,95
K₃ (Ubicazione nella città)	Individua la posizione nel contesto	Attualmente il fabbricato ricade in	1.20



	territoriale urbano, che è suddiviso in Zone Omogenee, in funzione delle caratteristiche degli insediamenti e della loro centralità	Zona Omogenea B5 : "Zona residenziale di completamento da sottoporre a piano attuativo" in comuni > 20.000 abitanti, Zona compresa tra il Centro e la Periferia	
K4 (Livello di Piano)	Si considera in funzione dell'ubicazione del livello del bene rispetto al complesso edilizio a cui appartiene, e se fornito o meno di vani ascensori.	Il bene è ubicato al Piano terreno	0.90
K5 (Vetustà)	Individua il livello di degrado dell'immobile e viene applicato a decorrere dal sesto anno successivo all'epoca di costruzione del bene togliendo il 10% di punteggio ogni anno	Si ritiene che l'immobile "D" sia stato ultimato tra il 1988 e il 1989, visto che la C.E. originaria che era dell'87,	0.80
K6 (Stato di Conservazione e manutenzione)	Individua lo stato dell'edificio distinguendolo in normale , mediocre, o scadente. Questo coefficiente è determinato dall'analisi dei seguenti elementi: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianti tecnologici e servizi igienico sanitari riferiti al bene in esame, mentre per le parti comuni si valutano le condizioni di scale, ascensori, facciate, coperture, etc	Si considera l'immobile ricadente sul LOTTO 3 avere delle condizioni SUFFICIENTI	0.90
K7 (Esposizione Luminosa)	Determina la qualità del bene in base alla sua distribuzione interna e alla sua dotazione di luminosità	Gli ambienti interni presentano un orientamento espositivo collocato ad Sud , Sud- Ovest, pertanto la luminosità è garantita anche dalle ampie superfici vetrate	1.30
K8 (Panoramicità)	Definisce la dotazione naturale di affacci rispetto al contesto e al panorama visualizzato	L'immobile possiede un affaccio sul terreno limitrofo dalla quale si scorge una piccola collinetta incolta	1.05
K9 (Pertinenze)	Si analizzano la dotazione del bene in relazione alla sussistenza di pertinenze quali: cantine, taverne,	Il Magazzino in oggetto non dispone di alcuna pertinenza ne tantomeno di accessori	0.80



	soffitte, balconi, terrazzi, giardini, verande, e lastrici solari		
K₁₀ (Qualità delle Finiture)	Definisce lo stato delle rifiniture dell'edificio e la qualità dei prodotti impiegati	L'edificio è stato realizzato con materiali standard di normale qualità quali pavimenti in cotto e ceramica, infissi in alluminio preverniciato, davanzali in marmo di Trani etc. etc.	0.95
K₁₁ (Dotazione di Servizi)	Valuta la presenza di servizi accessori (corti private, giardini, posti auto sia coperti che scoperti)	Il Condominio in se è composto da più terrazzi e balconi a servizio degli appartamenti ed inoltre è dotato di posti auto scoperti, anche se questi non sono a servizio dei magazzini	0.95
K_G = Coefficiente Globale di differenziazione			0.73

Da cui si ottiene che il **Valore Complessivo del bene è:**

$$V = K_G * V_b = 0.73 * 47.416,42 \text{ €} = 34.613,98 \text{ €}.$$

B. Metodo Indiretto o Analitico di Capitalizzazione dei Reddito:

Tale metodo fa perno sul Reddito netto del bene da stimare, capitalizzato mediante un saggio ordinariamente riconosciuto dal mercato per quel tipo di investimento ed eventualmente corretto per tenere conto dell'effettiva desiderabilità dell'immobile, attraverso coefficienti amplificativi o riduttivi in virtù sempre delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Questo Reddito netto per gli immobili si ricava, considerando un Canone locativo annuo o Reddito lordo a cui andranno detratte le Spese generali sostenute dal proprietario del bene.

Le spese a loro volta riguardano alcuni aspetti quali:

I. STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE:

Si divide tra spese di manutenzione ordinaria al fine di evitarne il degrado e garantirne l'uso, e spese di manutenzione straordinaria, ovvero ogni intervento volto al prolungamento della durata del bene; (valore compreso tra 3%-10% del Reddito lordo)

II. SFITTI ED INESEGIBILITA':

Sono detrazioni al reddito lordo che tengono conto dei mancati redditi saltuari, legati a periodi di improduttività (appartamento sfitto) o alla morosità del locatario;
(valore compreso tra 0,5%-3% del Reddito lordo)



III. AMMINISTRAZIONE:

Spese relative alla custodia , portierato pulizia ed illuminazione delle parti comuni condominiali;
(valore compreso tra 2%-4% del Reddito lordo)

IV. ASSICURAZIONE:

Corrisponde ad un eventuale premio annuo che si paga ad una qualsiasi società assicuratrice per tutelarsi da rischi di incendio, fulmini, scoppi da gas, più danni a terzi arrecati; (valore corrispondente allo 0,5% del Reddito lordo)

V. ALIQUOTE IMPOSTE:

Le principali Imposte e tasse relative agli immobili sono: IMU (ex ICI) , TARES, TARI, nonché l'IRPEF e l'IRAP, di notevole influenza ai fini del Reddito netto;
(valore compreso tra 7%-35% del Reddito lordo)

Dunque ricapitolando possiamo individuare tutti i componenti che partecipano alla determinazione del Valore di mercato del bene, e pertanto, tali componenti sono:

- RI = Reddito lordo o Canone locativo annuo del bene in esame;
- Sp = Spese generali da detrarre al Reddito lordo per ottenere il Reddito netto;
- Rn = Reddito netto corrispondente, dato dalla differenza tra il Reddito lordo e le Spese generali;
- r = Saggio di capitalizzazione rivalutato o corretto;

Da qui ricavo l'espressione analitica utilizzata per ottenere il Valore di mercato, che sarà pari a:

$$\underline{V_m = R_n / r}$$

Per ricavare questa espressione bisogna prima calcolare le altre componenti tra cui il Reddito lordo e le Spese generali.

Il Reddito lordo si ricava facendo una media dei valori di locazione minima e massima desumibili facilmente dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell' OMI, che potrebbero avere immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto considerando un appartamento di Classe C/2 nel Comune di Catanzaro.

I valori sono:



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	580	680	L	2,9	3,4	N
Negozi	NORMALE	1350	1550	L	7,6	8,9	N

Pertanto:

1. *Reddito lordo minimo* = $RI_{\min} = 2,9(\text{€ mq. mese}) * 73,23(\text{mq.}) * 12(\text{mesi}) = 2.548,41 \text{ €};$
2. *Reddito lordo massimo* = $RI_{\max} = 3,4(\text{€ mq. mese}) * 73,23(\text{mq.}) * 12(\text{mesi}) = 2.987,78 \text{ €}$

Da cui ottengo:

3. *Reddito lordo medio* = $RI_{\text{med}} = (2.548,41 \text{ €} + 2.987,78 \text{ €}) / 2 = \underline{2.768,09 \text{ €}}.$

Le spese invece saranno:

- I. STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE = $(6 \% RI_{\text{med}});$
- II. SFITTI ED INESEGIBILITA' = $(0,5 \% RI_{\text{med}});$
- III. AMMINISTRAZIONE = $(2,5 \% RI_{\text{med}});$
- IV. ASSICURAZIONE = $(0 \% RI_{\text{med}});$
- V. ALIQUOTE IMPOSTE (IMU,TARES,TARI,IRAP,IRPEF) = $(27 \% RI_{\text{med}}).$

Sommando le 5 percentuali di cui sopra, si ha che le spese incideranno per un valore complessivo del 36% del Reddito lordo medio calcolato in precedenza, quindi:

$$Sp = 0,360 * 2.768,09 \text{ €} = \underline{996,51 \text{ €}}$$

A questo punto il Reddito netto risulta di facile calcolo:

$$Rn = RI_{\text{med}} - Sp = 2.768,09 \text{ €} - 996,51 \text{ €} = \underline{1.771,58 \text{ €}}.$$

Per quanto riguarda il saggio di capitalizzazione (r), questo assumerà un valore medio di base sempre del 4%, e al quale verranno poi aggiunti valori ascendenti o discendenti a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Tali caratteristiche sono definite nella tabella seguente con i relativi valori:

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE	Ubicazione Immobile	Distanza dalla via principale o centro	+0,12
		Via non servita da mezzi pubblici	+0,06



	Presenza di Attrezzature Collettive	Scuole, Uffici Postali, Luoghi di Culto, Municipio, Mercato	+0,22
	Qualificazione Dell'Ambiente Esterno	Ambiente Esterno Idoneità Insediativa Previsioni Miglioramenti Ambientali	-0,13
	Inquinamento Ambientale	Inquinamento Ambientale Verde Pubblico	+0,40
	Parcheggio		-0,10
CARATTERISTICHE DI POSIZIONE	Panoramicità		-0,05
	Luminosità e Prospicienza		-0,20
	Quota Rispetto Al Livello Stradale		-0,05
CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE	Grado Di Rifinitura Interna ed Esterna	Rifinitura Interna Ed Esterna Livello Tecnologico Degli Impianti: Elettrico, Idrico, Riscaldamento Allarme, Videocitofono, etc.	+0,13
	Manutenzione Ordinaria e Straordinaria	Conservazione Interna ed Esterna	+0,05
	Possibilità di Dilatazione Dei Pagamenti Per La Presenza di Mutui Edilizi		/
	Età Dell'Edificio: 28 anni (-0,10) per i primi 6 anni,+ (+0,01) per ogni due anni successivo al sesto		+0,01
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	Suscettibilità di Trasformazioni, Adattamenti e Modifiche, in Funzione della Grandezza Dell'Appartamento		-0,02
TOTALE COEFFICIENTE DA AGGIUNGERE O DETRARRE AL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE			<u>+0,70</u>

* Nota:

Questi coefficienti correttivi sono compresi tra range di valori positivi e negativi. Dal momento che all'aumentare del saggio, diminuisce il valore del bene, si intuisce che valori di correzione positivi, corrispondono a carenze o scarsa qualità delle caratteristiche dell'immobile, cosa contraria succede invece per valori negativi, che risultano invece, accrescere il valore dell'oggetto.



Andando a sommare tutti i coefficienti parziali derivante dalle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, si ha che il COEFFICIENTE TOTALE DA AGGIUNGERE O DETRARRE AL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE sarà : **(+0,70)**

Aggiungendo quindi, questa aliquota pari a (+0,70%), al Saggio di Capitalizzazione medio, giungiamo ad avere un saggio " $r = 4\% + 0,70\% = 4,70\%$ ".

Applicando la formula analitica citata in precedenza, il Valore di Mercato Complessivo del bene sarà:

$$V = Rn/r = 1771,58 \text{ €} / 0,0470 = 37.693,19 \text{ €}$$

Valore Commerciale Totale LOTTO 3:

Ottenuti quindi i Valori di Mercato Complessivi del bene attraverso con i due metodi di calcolo, ed eseguendo una media aritmetica degli stessi, determineremo il VALORE COMMERCIALE TOTALE DEL LOTTO 3 presente in Zona 2, , che corrisponderà a :

$$V_{\text{LOTTO 3}} = (34.613,98 \text{ €} + 37.693,19 \text{ €}) / 2 = 36.153,58 \text{ €}$$

Non essendoci decurtazioni da apportare al risultato appena ottenuto, In conclusione si asserisce che il Valore Finale del LOTTO 3 è:

$V_{\text{LOTTO 3}} = 36.153,58 \text{ €}$ appr. a complessivi € 36.000,00
--

C.3.10 RISPOSTA AL QUESITO n° 10:

Nel caso di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e nel caso poi di diritti reali di godimento dovrà provvedere a fornire la valutazione degli stessi applicando i coefficienti; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

Valutazione della quota indivisa:

La quota condominiale indivisa, non è suscettibile di autonoma commercializzazione.

Il valore delle relative quote condominiali è, pertanto, nullo e altresì, ricompreso nel valore commerciale dei beni costituenti il lotto.



C.4 – LOTTO N° 4; IMMOBILE “E”

C.4.1 - RISPOSTA AL QUESITO n° 1:

Indichi l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante dettagliata descrizione della consistenza ed indicazione della tipologia di ciascun immobile, degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo:

Individuazione dei beni componenti il lotto

Il lotto n° 4 è costituito da un solo immobile individuato con la lettera “E”.

Immobile sito nel Comune di Lamezia Terme, in provincia di Catanzaro, al n. 8 di Via Marte, in località S. Teodoro (vedi foto 4/1, all. 62).

L'immobile “E” adibito ad abitazione di tipo rurale, possiede le seguenti caratteristiche:

- **Ubicazione:**

si trova al Piano Terra, Primo e Secondo di un fabbricato indipendente a q. +0,20 ml dal piano strada;

- **Consistenza:**

1) Numero di Vani: 3;

2) Superficie Lorda Totale: mq. 116,28 di cui:

- Piano Terra: mq. 38,76;
- Piano Primo: mq. 38,76;
- Piano secondo: mq. 38,76;

3) Superficie Netta: mq. 72.12 di cui:

- Piano Terra: mq. 25,14;
- Piano Primo: mq. 21,74;
- Piano Secondo: mq. 25,24.;

4) Altezza Utile netta:

- Piano Terra: ml. 2,65;
- Piano Primo: ml. 2,75;
- Piano Secondo: ml. 2,95.;

5) Volumetria Totale: mc. 344,96 di cui

- Piano Terra: $38,76(\text{mq}) \cdot 2,80(\text{ml}) = 108,53 (\text{mc.})$;
- Piano Primo: $38,76(\text{mq}) \cdot 2,95(\text{ml}) = 114,34 (\text{mc.})$;



- Piano Secondo: $38,76(\text{mq}) * 3,15(\text{ml}) = 122,09 (\text{mc.})$;

- **Tipologia:**

Abitazione di Tipo Rurale in fabbricato a schiera che si sviluppa su tre livelli con accesso autonomo.

- **Accessi:**

L'unico accesso disponibile avviene dalla strada pubblica (Via Marte) tramite portoncino d'ingresso esterno dim: (cm. 90x210), porta a filo strada.

- **Confini:**

- 1) Nord-Ovest: con altro immobile della stessa tipologia, (f. 9 - part. 136#);
- 2) Nord-Est: con terreno di pertinenza del "Castello Normanno";
- 3) Sud-Est: con altro immobile della stessa tipologia, (f. 9 - part. 138#);
- 4) Sud-Ovest: con Via Marte, strada pubblica comunale;

- **Dati Catastali:**

Catastalmente è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme (CZ) cod. M208Q al foglio mappale n. 9 part. 137 sub 2, ricade nella tipologia di categoria A/6: "Abitazioni di tipo rurale", R.C. 51,13 €, R.D. // , R.A. //, vedi visura catastale (all. 2d).

- **Pertinenze e Accessori:**

Presente due tipi di accessori:

- Un vano scala di collegamento interno;
- Due Balconi di affaccio sul Via Marte, dim: (cm. 510x105), posti rispettivamente uno al Piano Primo, e l'altro al Piano Secondo.

- **Quota Millesimale:**

Fabbricato indipendente.

C.4.2 - RISPOSTA AL QUESITO n° 2:

Indichi una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti:

Descrizione complessiva del bene:

Il bene che costituisce LOTTO 4 è un edificio adibito ad abitazione di tipo rurale, ubicata al civico n. 8 di Via Marte, in Località San Teodoro, Comune di Lamezia Terme, provincia di Catanzaro.



L'edificio costituente il Lotto, e quindi anche il nostro immobile è costituito da tre livelli fuori terra. Su tali livelli, si sviluppano i vani abitabili, aventi un unico ingresso e collegati tra di loro tramite una scala interna (**vedi foto 4/2- foto 4/7, all. 62**).

Il livelli primo e secondo presentano due balconi, che affacciano sulla strada pubblica, Via Marte (**vedi foto 4/1, all. 62**).

Contesto:

Questo fabbricato si trova proprio a ridosso dei ruderi relativi all'antico "Castello Normanno", che domina il promontorio della parte storica della Città di Lamezia Terme. Vista la sua collocazione, infatti, l'epoca di costruzione non ci è nota in maniera precisa, si è potuto però riscontrare dalla Scheda Mappale (**all. 60/2**), che la planimetria del bene ha data di presentazione indicata al 11/03/1940, ragion per cui si può asserire con certezza che l'immobile "E" è stato edificato prima di quella data.

Caratteristiche e Destinazione della zona e dei servizi:

Come si evince dallo Stralcio del P.R.G. vigente (**all. 53**), il bene ricade in Zona Territoriale Omogenea: A "Insediamenti Urbani Storici".

Altresì, dallo Stralcio Aerofotogrammetrico del 1969 (**all. 54**), recuperato dal Settore Urbanistica del Comune di Lamezia, si nota la presenza del fabbricato che a sua volta risulta essere collocato ad un'altezza s.l.m.m di 307 m.

Lo stesso fa parte, dunque di un' agglomerato di edifici storici residenziali e popolari siti nel quartiere di S.Teodoro, zona sicuramente sviluppata dal punto di vista urbanistico e coincidente, con la vicinanza delle attrezzature di carattere collettivo più importanti della città, quali Scuole, Uffici Postali, Musei, Chiese, Corso pedonale e carrabile, che a loro volta sono raggiungibili, in pochi minuti anche senza ausilio di mezzi di trasporto.

Caratteristiche delle zone confinanti:

Questa zona presenta delle caratteristiche totalmente storiche-antiche, sia per la sua posizione orografica, (essendo nel pieno centro storico dell'ex Comune di Nicastro ora Lamezia Terme), sia per il fatto che nelle vicinanze si trovano solo ed esclusivamente residenze di tipo antico, oltre che alla vicinanza con i reperti ultracentenari del Castello Normanno, citati in precedenza.

Le zone limitrofe e gli immobili confinanti presentano le medesime caratteristiche dell'immobile "E", ovvero edifici realizzati su uno o più livelli fuori terra realizzati con murature di notevole



spessore, formate da pietrame e laterizio, e collegati tra di loro attraverso stradine strette chiamate anche "vicoli".

C.4.3 - RISPOSTA AL QUESITO n° 3:

Indichi lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal fallito:

Possesso:

L'immobile "E" non risulta essere occupato né posseduto da terzi, ma le uniche persone che ne possiedono la comproprietà, sono:

1. il signor [REDACTED] (par la quota parte di $\frac{1}{4}$);
2. il signor [REDACTED] (par la quota parte di $\frac{1}{4}$);
3. il signor [REDACTED] (par la quota parte di $\frac{1}{4}$);
4. il signor [REDACTED] (par la quota parte di $\frac{1}{4}$).

Occupazione:

La quota parte di $\frac{1}{4}$ dell'immobile "E" costituente il LOTTO 4, risulta essere libera.

C.4.4 - RISPOSTA AL QUESITO n° 4:

Indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (anche apparenti), distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente, quali difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali, nonché allineamento dei dati catastali ovvero rettifiche dei dati catastali, domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli che non possono essere ordinate di cancellazione dal Giudice delegato ex art. 586, atti di asservimento e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, specificando se sia stata eseguita la trascrizione delle stesse nei Registri Immobiliari, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari. Il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura (con eventuale anticipo delle spese da parte dell'aggiudicatario): iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

C.4.4.1 - Vincoli ed Oneri giuridici gravanti sul bene , vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- **Difformità urbanistico-edilizia:** No
- **Difformità catastali:** No
- **Allineamento dati catastali:** No
- **Rettifiche dati catastali:** No



- Domande giudiziali: No
- Trascrizioni pregiudizievoli che non possono essere ordinate di cancellazione dal Giudice: No
- Atti di asservimento: No
- Cessioni di cubatura: No
- Convenzioni matrimoniali:

Come si evince dalle Annotazioni riguardanti il documento: “Estratto Riassunto Dal Registro degli Atti di Matrimonio” (all. 20), richiesto ed ottenuto in data 06/10/2014 presso l’Ufficio di Stato Civile del Comune di Lamezia Terme, i coniugi [REDACTED] hanno scelto il regime di separazione consensuale dei beni tramite Atto stipulato il 20/01/1984 (all. 21), a rogito del notaio Mario Bilangione, Rep. n. 3628, registrato a Lamezia Terme il 02/02/84, nel quale i coniugi oltre a dichiarare di voler permanere nel regime di separazione dei beni a loro intestati a partire dalla data di stipula di tale atto, altresì, asseriscono di non aver stipulato alcun tipo di convenzione patrimoniale, né prima né dopo il loro matrimonio avvenuto nel 1969.

- Provvedimenti di assegnazione della casa coniugale: No
- Oneri reali: No
- Obbligazioni propter rem: No
- Servitù e vincoli:

1) Non si è riscontrata la presenza di servitù;

Inoltre non si è riscontrata la presenza né di “**Vincoli Ricognitivi**” quali ambientali, paesaggistici, idrogeologici, come si nota dallo stralcio PAI della zona in cui è ubicato l’edificio (all. 55), storico-culturali, archeologici, aree tutelate per legge, etc., né di “**Vincoli Conformativi**” come zone di rispetto dl aeroporti, cimiteri, aree militari, strade pubbliche e autostrade, ferrovie, metanodotti, etc.

- Uso: No
- Abitazione: No.

C.4.4.2 - Vincoli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura:

- Iscrizioni: No
- Pignoramenti: No
- Altre trascrizioni pregiudizievoli: No



C.4.5 - RISPOSTA AL QUESITO n° 5:

Indichi precedenti proprietari nel ventennio e, specie qualora la provenienza sia di data anteriore al ventennio, il CTU dovrà ricercare l'atto di provenienza ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione):

Precedenti proprietari nel ventennio:

- Al 14 Dicembre 1994: Signor [REDACTED]
[REDACTED] ad essi pervenuto tramite
Atto di "Successione" del 14/04/82 (all. 56);
Rep. n. 90/9990 del Ufficio del Registro di Lamezia Terme;
Registrato a Lamezia Terme il 03/02/2012;
Trascritto a Catanzaro il 08/02/12 al n. 3647 R.G., e n. 3033 R.P. (all.57).
Con tale Atto si ha la Successione, dalla Signora [REDACTED], deceduta in data [REDACTED] al marito, sig. [REDACTED] e ai loro 4 figli [REDACTED], del pieno possesso e della proprietà immobiliare, relativa all' Abitazione Rurale, censita catastalmente al foglio di mappa 9 part. 137 sub 2, immobile "E", situato, in Via Marte n. 8 , Località "S. Teodoro", divisa in 5 quote così ripartite:
 - o [REDACTED] (marito): 4/12;
 - o [REDACTED] (figlio): 2/12;
 - o [REDACTED] (figlio): 2/12;
 - o [REDACTED] (figlio): 2/12;
 - o [REDACTED] (figlio): 2/12.
- dal 17/04/2007 ad oggi: signori [REDACTED] ad essi pervenuto per la quota di 4/12, tramite
Atto di "Successione" del 17/04/2007 (all. 58);
Rep. n. 91/9990 del Ufficio del Registro di Lamezia Terme;
Registrato a Lamezia Terme il 03/02/2012;
Trascritto a Catanzaro il 08/02/12 al n. 3648 R.G., e n. 3034 R.P. (all.59).
Con tale Atto si ha la successione, dal sig. [REDACTED], deceduto in data [REDACTED], ai suoi 4 figli [REDACTED] del pieno possesso e della proprietà, della quota parte di 4/12 relativa all' Abitazione Rurale, di cui alla successione Rep. n. 90/9990, divisa in 4



quote così ripartite e che unite alla quota di 2/12 ciascuno, già in loro possesso, portano alla seguente situazione:

- [REDACTED] (figlio): $1/12 + 2/12 = 3/12 = 1/4$;
- [REDACTED] (figlio): $1/12 + 2/12 = 3/12 = 1/4$;
- [REDACTED] (figlio): $1/12 + 2/12 = 3/12 = 1/4$;
- [REDACTED] (figlio): $1/12 + 2/12 = 3/12 = 1/4$.

C.4.6 - RISPOSTA AL QUESITO n° 6 (per i fabbricati):

indichi la elencazione completa di data di rilascio e numero di protocollo delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la verifica della regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/1985, n. 724/1994, e n. 326 del 24/11/2003, nonché del DPR 380/2001 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici comunali competenti, precisando se la costruzione sia stata edificata anteriormente al 01/09/67, accertando in caso affermativo che per l'immobile risulti essere stato rilasciato nulla osta o altro provvedimento dell'Amministrazione Comunale, inoltre, accerti se sia stato rilasciato il permesso di abitabilità/agibilità ed in caso negativo dovrà provvedere ad indicare le ragioni e gli eventuali costi per il rilascio; qualora poi sia stata adottata la procedura di cui al DPR n. 425/94, dovrà verificare che il Comune non abbia espresso nel termine prescritto parere negativo:

Titolo abilitativo:

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Lamezia Terme, per il fabbricato che costituisce l'immobile "E", non esiste alcun documento che ne attesti la regolarità urbanistica, esiste soltanto la Scheda Mappale catastale, su cui è riportata la raffigurazione dei disegni planimetrici, datata 11/03/1940 (all. 60/2).

In virtù di tale scheda, si può affermare che l'edificio è regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico in quanto:

- **Edificato prima della Legge Ponte n. 765 del 06/08/1967, e soprattutto prima della Legge Urbanistica n. 1150 del 11/08/1942.**

Infatti, per tutti gli edifici realizzati antecedentemente all' 11/08/1942, come il caso in oggetto, non vi era l'obbligo di richiedere alcun titolo abilitativo.

Ne consegue che, essendo documentata l'esistenza del fabbricato prima del 1942, questo risulta essere in regola dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Si allegano in copia (all. 60/1-2):

1. **Planimetria Catastale Generale in scala 1:1000 inerente il foglio mappale 9 del Comune di Lamezia Terme;**



2. Scheda Mappale presentata in data 11/03/40, della particella 137 sub 2, foglio 9, immobile "E".

Regolarità Urbanistica:

Per quanto appena affermato, il fabbricato di cui fa parte l'immobile "E" è in regola con le norme urbanistiche vigenti all'epoca della costruzione.

Esistenza di opere abusive:

Nessuna.

Abitabilità / Agibilità:

Non esiste alcun Certificato di Agibilità / Abitabilità, perché all'epoca della costruzione non era richiesto.

Pertanto, in fase di regolarizzazione della procedura si dovrà richiedere il relativo certificato, adottando la procedura di cui al D.P.R. 425/94, ora sostituita dagli art. 24 e 25 del D.P.R. 380/2001. che per il Comune di Lamezia possiede i seguenti costi di rilascio dello stesso:

1. 2,91 € ogni vano utile dell'immobile (tassa concessoria);
2. 25,82 € (diritti di segreteria);
3. 16 € (1 marca da bollo).

Dal momento che il caso in oggetto presenta una consistenza di 3 vani utili, tale certificato per l'immobile "E" avrà un **costo totale di $(3 \times 2,91 \text{ €}) + 25,82 \text{ €} + 16 \text{ €} = 50,55 \text{ €}$** .

C.4.7 - RISPOSTA AL QUESITO n° 7:

Indichi la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "descrizione analitica del (appartamento, capannone, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima"], indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la consistenza interna ed indicando, altresì, in formato tabellare per ciascun locale, la superficie lorda, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, nei medesimi paragrafi il perito indicherà, altresì, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti la loro rispondenza alla normativa:



C.4.7.1 - Descrizione analitica dell'ABITAZIONE RURALE immobile "E":

L'immobile in oggetto adibito ad abitazione rurale, si sviluppa su tre livelli fuori terra, possiede una consistenza di 3 vani utili con una relativa superficie lorda totale di 116,28 mq., e di 38,76 mq a livello, così suddivisa:

- Piano Terra: "Zona Soggiorno" (vedi foto 4/3- 4/4, all. 62), "Zona Lavanderia" (vedi foto 4/5 all.62);
- Piano Primo: "Zona notte - Camera da letto" (vedi foto 4/6-4/8, all. 62);
- Piano Secondo: "Zona Giorno - Pranzo" (vedi foto 4/12, all. 62), "Zona Cucina" (vedi foto 4/13 all.62), "Zona Bagno" (vedi foto 4/14, all. 62);

una superficie netta totale di 72,12 mq, di cui 25,14 mq per il piano terra, 21,74 mq per il piano primo, e 25,24 per il secondo. Le altezze utili di ogni piano sono:

2,60 m per il piano terra;

2,75 m per il piano primo;

2,95 m per il secondo.

Sono presenti, inoltre, un vano scala che collega tutti i livelli (vedi foto 4/2-4/7-4/11, all. 62), e due balconi (vedi foto 4/1-4/9-4/15, all. 62), entrambi di mq. 5,35 collocati uno al piano primo e l'altro al piano secondo.

La Superficie Convenzionale vendibile di "E" calcolata ai sensi delle Norme UNI 10750-2005, è:

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE				
Piano Terra				
SUPERFICI	AREA (mq)	INCIDENZA (%)	COEFFICIENTE DI DETERMINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)
Superficie utile netta calpestabile	25,14	100%	1	25,14 mq
Muri Perimetrali		10% *Vedi Precisazioni	0.1 (s.u.n.)	2,51 mq
Muri Interni	0,70	100%	1	0,70 mq
Muri Confinanti		10% *Vedi Precisazioni	0.1 (s.u.n.)	2,51mq
Locali accessori collegati ai vani principali	3,31	35%	0.35	1,16 mq



TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE Piano Terra di "E"	<u>32,02 mq</u>
---	------------------------

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE				
Piano Primo				
SUPERFICI	AREA (mq)	INCIDENZA (%)	COEFFICIENTE DI DETERMINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)
Superficie utile netta calpestabile	21,74	100%	1	21,74 mq
Muri Perimetrali		10% (s.u.n.) *Vedi Precisazioni	0.1 (s.u.n.)	2,17 mq
Muri Interni	0,83	100%	1	0,83 mq
Muri Confinanti		10% (s.u.n.) *Vedi Precisazioni	0.1 (s.u.n.)	2,17 mq
Locali accessori collegati ai vani principali	6,74	35%	0.35	2,36 mq
Balconi, Terrazzi e Lastrici Solari	5,36	25%	0.25	1,34 mq
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE Piano Primo di "E"				<u>30,31 mq</u>

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE				
Piano Secondo				
SUPERFICI	AREA (mq)	INCIDENZA (%)	COEFFICIENTE DI DETERMINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq)
Superficie utile netta calpestabile	25,24	100%	1	25,24 mq
Muri Perimetrali		10% (s.u.n.) *Vedi Precisazioni	0.1 (s.u.n.)	2,52 mq
Muri Interni	1,18	100%	1	1,18 mq
Muri Confinanti		10% (s.u.n.) *Vedi Precisazioni	0.1 (s.u.n.)	2,52 mq
Locali accessori collegati ai vani principali	3,42	35%	0.35	1,20 mq
Balconi, Terrazzi e Lastrici Solari	5,36	25%	0.25	1,34 mq



TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE Piano Secondo di "E"	<u>34,00 mq</u>
---	------------------------

** Precisazioni:*

Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo riguardo alle murature esterne e di confine, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si sono considerate le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10% invece dei coefficienti standard.

Inoltre, di tutte le superfici presenti nelle tabelle di cui alle Norme UNI 10750-2005, per semplicità si è riportato solo l'indicazione di quelle che possiedono una consistenza da attribuire al bene.

In base ai rilievi compiuti e alla documentazione fotografica (**all. 62**), l'abitazione rurale si presenta riguardo alle sue caratteristiche tipologiche costruttive, in condizioni Scadenti, sempre per quel che riguarda il proprio stato di manutenzione, nel quale:

- a) La Struttura, di epoca quasi centenaria, è stata realizzata con tipologia costruttiva antica, cioè è costituita da una muratura portante di notevole spessore, composto da pietrame e spezzoni di laterizi accatastati tra di loro ed uniti con malta a base di calce.

Tale struttura, chiaramente, è priva di qualsiasi armatura in acciaio o ferro al suo interno.

Il solaio che separa il Piano Terra dal Piano Secondo risulta essere inflesso notevolmente.

Questo si denota sia da un'ispezione visiva, sia dal fatto che il tramezzo in laterizio, posto al Piano Primo e che separa il vano abitativo di piano dal vano scala, presenta una macro fessura orizzontale, dovuta all' inflessione del solaio di calpestio, situata a circa 20 cm di altezza dal pavimento.

Inoltre, i balconi posti al Piano Primo e al Piano Secondo, presentano una struttura fatta con soletta in calcestruzzo cementizio armato, ma al contempo si scorge la mancanza del copri ferro in corrispondenza dell'intradosso degli stessi, situazione di allerta in quanto il ferro di armatura degli stessi risulta scoperto e molto arrugginito, rendendo la sua resistenza alla sollecitazione dei carichi molto inferiore a quella di progetto.

Ciò ci indica che vista la vetustà e le condizioni strutturali precarie in cui versa l'immobile allo stato attuale, esso non soddisfa nessun requisito di sicurezza strutturale, ragion per cui prima di essere utilizzato e occupato da terzi, dovrà subire necessariamente degli interventi di consolidamento e rinforzo strutturale;

- b) La Pavimentazione su ogni piano dell' edificio, è realizzata con piastrelle di graniglia di marmo di varia pezzatura, che necessita di una pulitura ma tutto sommato versa in buone condizioni;



- c) I tramezzi divisorii interni sono formati da laterizi forati di spessore 8 cm., sono realizzati con normale intonaco civile; intonaco presente pure sulla parte interna della muratura, dove si nota un'alternanza di rivestimento di tinteggiatura colorata e color bianco latte, in alcune zone e carta da parati, in altre.
- Entrambi i tipi di rivestimenti andranno rinnovati poiché molte zone si sono rovinate ed usurate col passare del tempo.
- d) La muratura perimetrale esterna che funge da struttura portante, è composta da un intonaco civile ed una pittura al quarzo color giallo paglierino, anche questa in alcune parti molto malmessa a causa della pessima manutenzione e conservazione (**vedi foto 4/1 - 4/15, all. 62**);
- e) Sono presenti sul lato esterno dell'immobile, quello adiacente a Via Marte, 2 infissi a Piano Terra, di cui un portoncino d'ingresso in legno massiccio dim: (cm. L. 105/H. 230), ed una finestra in alluminio preverniciato dim: (cm. L. 100/H. 65), 2 infissi al Piano Primo di cui una finestra posta sul vano scala dim: (cm. L. 90/H. 125), ed una porta finestra nel vano abitabile dim: (cm. L. 95/H. 225), mentre al Piano Secondo si trovano 4 infissi, due sul lato Via Marte, dim: (cm. L. 90/H. 140) la finestra, dim: (cm. L. 95/H. 225) la porta finestra, e due sul lato opposto, dim: (cm. L. 70/H. 50) una, dim: (cm. L. 80/H. 100) l'altra, anche queste in alluminio preverniciato;
- f) Le porta interne sono tutte a battente, sempre in legno tamburato, mediamente di dim: (cm. L. 80/H. 215) ne troviamo 2 al Piano Terra, una al Piano Primo e 3 al Secondo;
- g) Sono presenti davanzali in marmo posti sulle soglie di tutti gli infissi esterni così come le alzate e pedate relative ad ogni rampa di scale;
- h) Sono presenti zoccolini battiscopa in marmo di altezza 8 cm. posti lungo quasi tutto il perimetro interno del magazzino;
- i) Sono presenti piastrelle in ceramica smaltata di colore verde acqua nel locale bagno e giallo nella zona cucina al Piano Secondo e multicolore nella zona lavanderia, al Piano Terra (**vedi foto 4/13 - 4/14, all. 62**);
- j) L'area esterna è immediatamente attigua a Via Marte, quindi presenta l'asfalto stradale;
- k) Il Manto di copertura è costituito dall'alternarsi di tegole aventi unica pendenza, e formate da un coppo ed un sottocoppo, sorrette da una struttura "leggera" di arcarecci in ferro



poggiati sul solaio del Piano Secondo e su un muretto di mattoni pieni, che serve a conferire la pendenza alla copertura.

- l) L'impianto idrico è presente con tubazioni interne, ma non è in funzione, ed è dotato, altresì, di accessori, attacchi di erogazione, e rubinetterie, che sono comunque da rivedere e ripristinare, o quanto meno da ripulire così come i pezzi igienici relativi a vaso, lavabo e vasca da bagno. Anche la zona cucina e la zona lavanderia necessitano di nuovi accessori ;
- m) L'impianto elettrico di tipo "sottotraccia" è presente solo tramite cavi interni, e anche se si è notata la presenza di prese, interruttori, applique, e plafoni, anche questo necessita di essere controllato e ripristinato, per essere conforme alla normativa;
- n) L'impianto termico non è presente, come non è presente l'impianto di climatizzazione.

Come si potrà notare dalla documentazione fotografica, oltre alle carenze per quanto concerne la parte impiantistica generale, e riguardante le finiture interne ed esterne, per ottenere un ripristino ottimale dell'immobile, le opere da compiere sono notevoli, specie riguardo al consolidamento e rinforzo della struttura.

A tal proposito, si ritiene che lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile risulta essere in condizioni "SCADENTI".

Tipologia: abitazione di tipo rurale.

Superficie Lorda Totale: mq 116,28.

Altezza Interna Utile:

- Piano Terra: ml. 2,60;
- Piano Primo: ml. 2,75;
- Piano Secondo: ml. 2,95.

Superficie Commerciale Totale:

<u>Sup. Conv. Piano Terra + Sup. Conv. Piano Primo + Sup. Conv. Piano Secondo =</u>
<u>(32,02 mq. + 30,31 mq. + 34,00 mq.) = 96,33 mq.</u>

Esposizione: Sud - Ovest.

Condizioni di Manutenzione: Scadenti.

Caratteristiche Strutturali:

Fondazioni	Muratura di pietrame
Strutture verticali	Muratura di pietrame e laterizi



Solai	Putrelle in ferro, tavelloni in laterizio e soletta in calcestruzzo (da rifare soprattutto al primo livello)
Copertura	Arcarecci in ferro poggiati sul solaio del piano secondo e su un muretto di mattoni pieni
Manto di copertura	Tegole di argilla del tipo "Coppo e sottocoppo"
Scale	Calcestruzzo cementizio armato
Pareti esterne	Muratura piena con pietrisco e laterizi

Caratteristiche Interne:

Descrizione	Tipologia Materiale	Stato di Manutenzione
Infissi esterni	Pvc	Scarso
Infissi interni	Legno; Alluminio preverniciato	Mediocre
Tramezzature	Laterizio	Mediocre
Pavimentazioni	Graniglia di marmo – Ceramica - Gres	Mediocre
Plafoni	Vetro	Mediocre
Porta d'ingresso	Legno	Mediocre
Porte interne	Legno tamburato	Buono
Rivestimenti esterni	Pittura	Scarso
Rivestimenti interni	Tinteggiatura – Ceramica – Carta da parati	Scarso
Manto di Copertura	Argilla	Mediocre
Impianto idrico	Sottotraccia	Mediocre
Impianto elettrico	Sottotraccia	Mediocre
Impianto termico	/	/

Rispondenza alla normativa degli impianti:

Gli impianti sono in un quasi scadente stato di conservazione e non soddisfano i requisiti richiesti dalle attuali normative.

Certamente si dovrà procedere al loro rifacimento e alla loro ristrutturazione in modo da renderli conformi alle norme vigenti, per poter richiedere il Certificato di Agibilità.



C.4.8 - RISPOSTA AL QUESITO n° 8:

Indichi le eventuali dotazioni condominiali (es, posti auto comuni, giardino, ecc.), specificandone i dati catastali nonché il valore di compartecipazione agli stessi in millesimi:

Dotazioni Condominiali:

Per l'immobile del LOTTO 4, non esistono dotazioni condominiali, specifiche o dichiarate in quanto l'immobile "E" è un fabbricato indipendente.

Dati Catastali:

Nessuno.

Valore di Compartecipazione:

Il valore di compartecipazione in millesimi è nullo perché il bene non possiede millesimi.

C.4.9 - RISPOSTA AL QUESITO n° 9:

Indichi la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessita di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le due diverse ipotesi in cui gli oneri per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente:

Generalità:

L'immobile "E" è ubicato in un area considerata "Insediamento Storico Urbano", esso dista circa 2 km dal centro commerciale di Lamezia Terme, ed è collocato in una zona antica, circondata da diversi agglomerati urbani storici.

Per tali ragioni il bene, può avere un buon mercato se si considera come abitazione di residenza.

Criteri di Stima:

Per la stima dei Lotti si utilizzeranno due diversi metodi:

A. Metodo Diretto o Sintetico – Comparativo;

B. Metodo Indiretto o Analitico di Capitalizzazione del Reddito.

A. Metodo Diretto o Sintetico – Comparativo:

Con questo metodo il valore totale del Lotto si ricava applicando alla consistenza dello stesso i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare della città in cui esso è situato.



Pertanto, al fine di determinare tale valore di riferimento, si è provveduto ad assumere informazioni attraverso le seguenti fonti:

- Agenzie e Siti internet immobiliari;
- OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell' Agenzia del Territorio.

Da tali informazioni si è riscontrato che per Abitazioni di tipo Rurale Classe A/6 site nel comune di Lamezia Terme o nei pressi delle zone storiche, in condizioni di Normale Stato Conservativo, i valori oscillano:

FONTI DI RIFERIMENTO	VALORE MERCATO [€/mq.]
Agenzia e Siti internet immobiliari	580 - 880
OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)	550 - 730

Da questi valori, si ottiene facendo una media aritmetica tra di loro, la quotazione da cui partire per ricercare il valore finale del bene.

Tale quotazione sarà pari al Valore Medio di mercato al mq. di superficie e da cui otteniamo che:

$$V_m = (580 + 880 + 550 + 730) / 4 = \underline{685,00 \text{ €/mq.}}$$

Da qui, moltiplicando il valore ottenuto per la Superficie Commerciale del LOTTO 4 indicata nel precedente capitolo, si ottiene un Valore del bene pari a:

$$V_b = 96,33 \text{ (mq.)} \times 685,00 \text{ (€/mq.)} = \underline{65.986,05 \text{ €}}$$

A questo Valore ottenuto, si applica come sappiamo, un COEFFICIENTE CORRETTIVO DI DIFFERENZIAZIONE, che ne aumenta o decrementa il Valore stesso ottenuto come se fosse in normali condizioni.

Dalla tabella seguente si delineano i vari coefficienti utilizzati ai sensi della Legge 431/98:

COEFFICIENTE CORRETTIVO DI DIFFERENZIAZIONE			
Coefficiente Correttivo	Criterio Oggettivo	Scelta del Criterio oggettivo	Ki
K1 (Tipo Catastale)	Individuazione della categoria catastale del bene	Il bene è accatastato come Classe A/6 Abitazioni di tipo Rurale"	0,70
K2 (Classe Demografica del Comune di Taverna)	Individua la categoria demografica a cui appartiene il Comune in cui ricade il bene	Comune di Lamezia Terme (Cz) con popolazione > 50.000 < 100.000 abitanti	0.95
K3 (Ubicazione nella città)	Individua la posizione nel contesto territoriale urbano, che è suddiviso in Zone Omogenee, in funzione delle caratteristiche degli insediamenti e	Il Fabbricato ricade in Zona Omogenea A : "Zona morfologica complessa, insediamenti Storici Urbani" in comuni > 20.000 abitanti,	1.30



	della loro centralità	Centro Storico	
K4 (Livello di Piano)	Si considera in funzione dell'ubicazione del livello del bene rispetto al complesso edilizio a cui appartiene, e se fornito o meno di vani ascensori.	Il bene è ubicato su 3 livelli di Piano senza ascensore	0.95
K5 (Vetustà)	Individua il livello di degrado dell'immobile e viene applicato a decorrere dal sesto anno successivo all'epoca di costruzione del bene togliendo il 10% di punteggio ogni anno	Si ritiene che l'immobile "E" sia stato ultimato tra gli anni '30 e gli anni '40	0.60
K6 (Stato di Conservazione e manutenzione)	Individua lo stato dell'edificio distinguendolo in normale, mediocre, o scadente. Questo coefficiente è determinato dall'analisi dei seguenti elementi: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianti tecnologici e servizi igienico sanitari riferiti al bene in esame, mentre per le parti comuni si valutano le condizioni di scale, ascensori, facciate, coperture, etc	Si considera l'immobile ricadente sul LOTTO 4 avere delle condizioni SCADENTI	0.70
K7 (Esposizione Luminosa)	Determina la qualità del bene in base alla sua distribuzione interna e alla sua dotazione di luminosità	Gli ambienti interni presentano un orientamento espositivo collocato ad Sud-Ovest, pertanto la luminosità è garantita	1.25
K8 (Panoramicità)	Definisce la dotazione naturale di affacci rispetto al contesto e al panorama visualizzato	A parte il Piano Terra che possiede poca panoramicità, gli altri due livelli sono abbastanza panoramici, in quanto grazie ad una posizione d'altura, dal fabbricato si scorge parte della piana lametina e parte della collina sopra il Calvario.	1.25
K9 (Pertinenze)	Si analizzano la dotazione del bene in relazione alla sussistenza di pertinenze quali: cantine, taverne, soffitte, balconi, terrazzi, giardini,	L'immobile dispone di 2 terrazzi	1.20



	verande, e lastrici solari		
K10 (Qualità delle Finiture)	Definisce lo stato delle rifiniture dell'edificio e la qualità dei prodotti impiegati	La qualità delle finiture sia esterna che interna è un po' datata e scadente, vista l'epoca di costruzione dell'immobile, e visto le poche opere di manutenzione e ristrutturazione realizzate su di esso.	0.70
K11 (Dotazione di Servizi)	Valuta la presenza di servizi accessori (corti private, giardini, posti auto sia coperti che scoperti)	E' presente un vano scala di collegamento interno con i vari livelli: anche se è l'unica dotazione di servizi, vista pure l'assenza di posti auto esterni scoperti, mancante per via della conformazione viaria dovuta ad un assetto urbanistico antico, in quanto la Via d'accesso al bene risulta rientrare nella categoria di vicolo storico (strada stretta ed edifici limitrofi prospicienti molto vicini	0.90
K_G = Coefficiente Globale di differenziazione			0.41

Da cui si ottiene che il Valore Complessivo del bene è:

$$V = K_G * V_b = 0.41 * 65.986,05 \text{ €} = 27.054,28 \text{ €}.$$

B. Metodo Indiretto o Analitico di Capitalizzazione dei Reddito:

Tale metodo fa perno sul Reddito netto del bene da stimare, capitalizzato mediante un saggio ordinariamente riconosciuto dal mercato per quel tipo di investimento ed eventualmente corretto per tenere conto dell'effettiva desiderabilità dell'immobile, attraverso coefficienti amplificativi o riduttivi in virtù sempre delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Questo Reddito netto per gli immobili si ricava, considerando un Canone locativo annuo o Reddito lordo a cui andranno detratte le Spese generali sostenute dal proprietario del bene.

Le spese a loro volta riguardano alcuni aspetti quali:

I. STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE:



Si divide tra spese di manutenzione ordinaria al fine di evitarne il degrado e garantirne l'uso, e spese di manutenzione straordinaria, ovvero ogni intervento volto al prolungamento della durata del bene; (valore compreso tra 3%-10% del Reddito lordo)

II. SFITTI ED INESEGIBILITA':

Sono detrazioni al reddito lordo che tengono conto dei mancati redditi saltuari, legati a periodi di improduttività (appartamento sfitto) o alla morosità del locatario;
(valore compreso tra 0,5%-3% del Reddito lordo)

III. AMMINISTRAZIONE:

Spese relative alla custodia, portierato pulizia ed illuminazione delle parti comuni condominiali;
(valore compreso tra 2%-4% del Reddito lordo)

IV. ASSICURAZIONE:

Corrisponde ad un eventuale premio annuo che si paga ad una qualsiasi società assicuratrice per tutelarsi da rischi di incendio, fulmini, scoppi da gas, più danni a terzi arrecati; (valore corrispondente allo 0,5% del Reddito lordo)

V. ALIQUOTE IMPOSTE:

Le principali Imposte e tasse relative agli immobili sono: IMU (ex ICI), TARES, TARI, nonché l'IRPEF e l'IRAP, di notevole influenza ai fini del Reddito netto;
(valore compreso tra 7%-35% del Reddito lordo)

Dunque ricapitolando possiamo individuare tutti i componenti che partecipano alla determinazione del Valore di mercato del bene, e pertanto, tali componenti sono:

- RI = Reddito lordo o Canone locativo annuo del bene in esame;
- Sp = Spese generali da detrarre al Reddito lordo per ottenere il Reddito netto;
- Rn = Reddito netto corrispondente, dato dalla differenza tra il Reddito lordo e le Spese generali;
- r = Saggio di capitalizzazione rivalutato o corretto;

Da qui ricavo l'espressione analitica utilizzata per ottenere il Valore di mercato, che sarà pari a:

$$\underline{V_m = R_n / r}$$

Per ricavare questa espressione bisogna prima calcolare le altre componenti tra cui il Reddito lordo e le Spese generali.

Il Reddito lordo si ricava facendo una media dei valori di locazione minima e massima desumibili facilmente dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI, che potrebbero avere immobili



con caratteristiche simili a quello in oggetto considerando un appartamento di tipo economico di Classe A/6 nel Comune di Lamezia Terme (CZ).

I valori sono:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€ mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€ mq / mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	810	L	2,2	2,7	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	730	L	2	2,5	N
Box	NORMALE	455	550	L	2,1	2,5	N

Pertanto:

1. *Reddito lordo minimo* = $Rl_{\min} = 2,0(\text{€ mq. mese}) * 96,33(\text{mq.}) * 12(\text{mesi}) = 2.311,92 \text{ €};$
2. *Reddito lordo massimo* = $Rl_{\max} = 2,5(\text{€ mq. mese}) * 96,33(\text{mq.}) * 12(\text{mesi}) = 2.889,99 \text{ €}$

Da cui ottengo:

3. *Reddito lordo medio* = $Rl_{\text{med}} = (2.311,92 \text{ €} + 2.889,99 \text{ €}) / 2 = \underline{2.600,91 \text{ €}}.$

Le spese invece saranno:

- | | |
|---|-------------------------------|
| I. STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE | = (9,0 % Rl_{med}); |
| II. SFITTI ED INESEGIBILITA' | = (0,5 % Rl_{med}); |
| III. AMMINISTRAZIONE | = (0 % Rl_{med}); |
| IV. ASSICURAZIONE | = (0 % Rl_{med}); |
| V. ALIQUOTE IMPOSTE (IMU,TARES,TARI,IRAP,IRPEF) | = (28 % Rl_{med}). |

Sommando le 5 percentuali di cui sopra, si ha che le spese incideranno per un valore complessivo del 37,5% del Reddito lordo medio calcolato in precedenza, quindi:

$$Sp = 0,375 * 2.600,91 \text{ €} = \underline{975,34 \text{ €}}$$

A questo punto il Reddito netto risulta di facile calcolo:

$$Rn = Rl_{\text{med}} - Sp = 2.600,91 \text{ €} - 975,34 \text{ €} = \underline{1.625,57 \text{ €}}$$

Per quanto riguarda il saggio di capitalizzazione (r), questo assumerà un valore medio di base sempre del 4%, e al quale verranno poi aggiunti valori ascendenti o discendenti a seconda delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.



Tali caratteristiche sono definite nella tabella seguente con i relativi valori:

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE	Ubicazione Immobile	Distanza dalla via principale o centro	-0,15
		Via non servita da mezzi pubblici	+0,06
	Presenza di Attrezzature Collettive	Scuole, Uffici Postali, Luoghi di Culto, Municipio, Mercato	-0,15
	Qualificazione Dell'Ambiente Esterno	Ambiente Esterno Idoneità Insediativa Previsioni Miglioramenti Ambientali	+0,18
	Inquinamento Ambientale	Inquinamento Ambientale Verde Pubblico	+0,50
	Parcheggio		-0,60
CARATTERISTICHE DI POSIZIONE	Panoramicità		-0,25
	Luminosità e Prospicienza		-0,05
	Quota Rispetto Al Livello Stradale		-0,05
CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE	Grado Di Rifinitura Interna ed Esterna	Rifinitura Interna Ed Esterna Livello Tecnologico Degli Impianti: Elettrico, Idrico, Riscaldamento Allarme, Videocitofono, etc.	+0,14
	Manutenzione Ordinaria e Straordinaria	Conservazione Interna ed Esterna	+0,12
	Possibilità di Dilatazione Dei Pagamenti Per La Presenza di Mutui Edilizi		/
	Età Dell'Edificio: 75 anni (-0,10) per i primi 6 anni,+ (+0,01) per ogni due anni successivo al sesto		+0,25
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	Suscettibilità di Trasformazioni, Adattamenti e Modifiche, in Funzione della Grandezza Dell'Appartamento		+0,00
TOTALE COEFFICIENTE DA AGGIUNGERE O DETRARRE AL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE			<u>+1,20</u>



* Nota:

Questi coefficienti correttivi sono compresi tra range di valori positivi e negativi. Dal momento che all'aumentare del saggio, diminuisce il valore del bene, si intuisce che valori di correzione positivi, corrispondono a carenze o scarsa qualità delle caratteristiche dell'immobile, cosa contraria succede invece per valori negativi, che risultano invece, accrescere il valore dell'oggetto.

Andando a sommare tutti i coefficienti parziali derivante dalle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, si ha che il **COEFFICIENTE TOTALE DA AGGIUNGERE O DETRARRE AL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE** sarà : **(+1,20)**

Aggiungendo quindi, questa aliquota pari a (+1,20%), al Saggio di Capitalizzazione medio, giungiamo ad avere un saggio " $r = 4\% + 1,20\% = 5,20\%$ ".

Applicando la formula analitica citata in precedenza, il Valore di Mercato Complessivo del bene sarà:

$$V = Rn/r = 1.625,57 \text{ €} / 0,052 = 31.260,96 \text{ €}$$

Valore Commerciale Totale:

Ricavati quindi, i Valori di Mercato Complessivi del bene attraverso con i due metodi di calcolo, ed eseguendo una media aritmetica degli stessi, determineremo il VALORE COMMERCIALE TOTALE DEL LOTTO 4, che corrisponderà a :

$$V_{\text{LOTTO 4}} = (27.054,28 \text{ €} + 31.260,96 \text{ €}) / 2 = 29.157,61 \text{ € appr. a complessivi € 29.000,00}$$

C.4.10 - RISPOSTA AL QUESITO n° 10:

Nel caso di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e nel caso poi di diritti reali di godimento dovrà provvedere a fornire la valutazione degli stessi applicando i coefficienti; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

Valutazione della quota indivisa:

Al risultato appena ottenuto può essere apportata una decurtazione del 10%, dovuta al fatto che, il sig. [REDACTED] detiene solo il possesso di una quota pari ad $\frac{1}{4}$ dell'intera proprietà indivisa dell'immobile "E", e quindi lo stesso risulta più difficilmente vendibile.

In conclusione si può asserire che il Valore della parte vendibile del LOTTO 4 decurtato di questa percentuale e divisa la quota parte posseduta dal soggetto fallito è:

$$V_{\text{LOTTO 4}} = [29.157,61 - (0,10 \cdot 29.157,61 \text{ €})] / 4 = 6.560,46 \text{ € appr. a complessivi € 6.500,00}$$

Non esistono quote condominiali indivise, perché non esiste un condominio, mentre la stessa quota di proprietà risulta indivisa è pari ad $\frac{1}{4}$ dell'intero ed è stata valutata in complessivi 6.500 €.



C.5 – LOTTO N° 5; IMMOBILI “F”-“G”-“H”-“I”-“J”-“K”-“L”-“M”-N”-“O”

C.5.1 - RISPOSTA AL QUESITO n° 1:

Indichi l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante dettagliata descrizione della consistenza ed indicazione della tipologia di ciascun immobile, degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo:

Individuazione dei beni componenti il lotto

Il lotto n° 5 è essenzialmente costituito dagli immobili individuati con le lettere “F”-“G”-“H”-“I”, siti in località “Mezzomiglio” nel Comune di Lamezia Terme, di esclusiva proprietà del sig. [REDACTED] e dagli immobili identificati con le lettere “J”-“K”-“L”-“M”-N”-“O”, che in vario modo e con quote di comproprietà diverse costituiscono le pertinenze d'accesso al LOTTO 5.

Immobili siti presso Via del Progresso, nel Comune di Lamezia Terme, provincia di Catanzaro, così caratterizzati:

I. **L'immobile “F”**, ha le seguenti caratteristiche:

- **Ubicazione:**

si trova in località “Mezzomiglio” in Via del Progresso nel Comune di Lamezia Terme;

- **Consistenza:**

Superficie Lorda: are 6.50 ; mq. 650;

- **Tipologia:**

Terreno di forma rettangolare, dim: (ml 56 x 11,60), attualmente incolto;

- **Accessi:**

L'unico accesso alla particella e di conseguenza all'intero lotto, è posto sul lato sud di tale immobile, e più precisamente nell'angolo sud-ovest. Ha una larghezza di ml 3,00 e si attua attraverso la part. 1606, stesso foglio 44, di altra proprietà, sulla quale grava una servitù di passaggio sia pedonale che carraia a favore dell'immobile F in oggetto, in virtù dell'atto di “Individuazione catastale” del 29/01/87, Rep. n. 15465 (all. 6).

In riferimento alla part. 1606 l'accesso avviene tramite le part. 545 – 555 sempre stesso foglio, di comproprietà del fallito, sulle quali grava, altresì, servitù di passaggio a favore di immobili di altra proprietà; quindi, attualmente e da quanto si è potuto accertare, da oltre 20 anni l'accesso da via del Progresso alle particelle 555 e 545 e quasi a tutte le proprietà da questa accessibili avviene per il tramite di una striscia di terreno, adibita a strada, larga 5 metri, ricadente sulla part. 817 di proprietà dell' Immobiliare A.C. come riportato sulla visura catastale (all. 2f).



In alternativa, comunque, l'altro possibile accesso potrebbe avvenire attraverso gli immobili M-L-K-J, rispettivamente identificati con le particelle 728-724-717-162, delle quali il sig. [REDACTED] possiede una quota parte inserita in questo lotto, ma fisicamente allo stato attuale, tale accesso è impossibile, in quanto tra la part. 162 e la part. 717, esiste un cancello, mentre le part. 724 e 728 sono quasi totalmente occupate da tettoie abusive delimitate da porte e pareti.

- **Confini:**

- 1) Nord: con gli immobili "H" e "G";
- 2) Est: con la part. 721, f. 44 di altra proprietà;
- 3) Sud: con la part. 552 di proprietà di [REDACTED]
- 4) Ovest: con la part. 1606 da altra proprietà;

- **Dati Catastali:**

catastalmente è censito al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme (CZ) cod. M208A al foglio mappale n. 44 part. 720, ricade nella tipologia di qualità: "Uliveto", classe 1, R.C. //, R.D. 4,87 €, R.A. 2,52 €, vedi visura catastale (all. 2e).

- **Pertinenze e Accessori:**

Nessuna.

II. L'immobile "G" possiede le seguenti caratteristiche:

- **Ubicazione:**

si trova in località "Mezzomiglio" in Via del Progresso nel Comune di Lamezia Terme;

- **Consistenza:**

Superficie Lorda: are 9.70 ; mq. 970;

- **Tipologia:**

Terreno di forma trapezio-rettangolare, i cui lati lunghi sono relativamente di ml. 75,20 e 70,70, mentre il lato corto coincidente anche con la sua altezza possiede una dimensione di ml. 13,30;

- **Accessi:**

L'accesso avviene tramite l'immobile "F" facente parte dello stesso LOTTO 5.

- **Confini:**

- 1) Nord: con la part. 1476 stesso foglio, di altra proprietà;
- 2) Est: con l'argine del torrente "Canne";



3) Sud: in parte con l'immobile "F" stesso lotto n. 5, e in parte con la part. 721 di altra proprietà;

4) Ovest: con l'immobile "H" stesso lotto n. 5;

- **Dati Catastali:**

Catastalmente è censito al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme (CZ) cod. M208A al foglio mappale n. 44 part. 164, ricade nella tipologia di qualità: "Pascolo", classe 2, R.C. //, R.D. 0,80 €, R.A. 0,40 €, vedi visura catastale (all. 2e).

- **Pertinenze e Accessori:**

Nessuna.

III. **L'immobile "H" possiede le seguenti caratteristiche:**

- **Ubicazione:**

si trova in località "Mezzomiglio" in Via del Progresso nel Comune di Lamezia Terme;

- **Consistenza:**

Superficie Lorda: are 7.40 ; mq. 740 (erroneamente riportato al Catasto per una superficie di 340 mq), e con sovrastante corpo di fabbrica di mq. 255,15 ad un piano fuori terra abusivo e non accatastato;

- **Tipologia:**

Terreno di forma rettangolare, dim: (ml. 62,20 x 12,38 = mq. 740), con superficie pianeggiante posta ad una quota di m. 99,5 s.l.m.m, con sovrastante corpo di fabbrica abusivo delle dim: (ml.40,50 x 6,30 = mq. 255,15). L'area libera di mq. 484,85 risulta in parte pavimentata per una superficie di mq. 246,24 ed in parte terreno incolto per una superficie di 238,61.

- **Accessi:**

L'accesso avviene tramite l'immobile "F" facente parte dello stesso LOTTO 5.

- **Confini:**

1) Nord: con la part. 1476 stesso foglio, di altra proprietà;

2) Est: con l'immobile "G" stesso lotto n. 5;

3) Sud: in parte con l'immobile "F" stesso lotto n. 5, e in parte con la part. 1606 di altra proprietà;

4) Ovest: con l'immobile "I" stesso lotto n. 5;



- **Dati Catastali:**

Catastalmente è censito al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme (CZ) cod. M208A al foglio mappale n. 44 part. 1308, ricade nella tipologia di qualità: "Uliveto", classe 1, R.C. //, R.D. 2,55 €, R.A. 1,32 € (redditi riferiti ad una superficie errata da rettificare in R.D. 5,55 €, R.A. 2,87 € sulla base delle superfici corrette), vedi visura catastale (all. 2e).

- **Pertinenze e Accessori:**

Nessuna.

IV. **L'immobile "I" possiede le seguenti caratteristiche:**

- **Ubicazione:**

si trova in località "Mezzomiglio" in Via del Progresso nel Comune di Lamezia Terme;

- **Consistenza:**

Superficie Lorda: are 1.30 ; mq. 130 (con sovrastante corpo di fabbrica (tettoia) abusivo e non accatastato);

- **Tipologia:**

Terreno di forma rettangolare, dim: (ml 12,50 x 12,38), con superficie pianeggiante posta ad una quota di m. 99,5 s.l.m.m, con sovrastante corpo di fabbrica abusivo delle dim: (ml.4,60 x 6,60 = mq. 30,36). L'area libera di mq. 99,64 risulta totalmente pavimentata.

- **Accessi:**

L'accesso avviene tramite gli immobili "F" ed "H" facenti parte dello stesso LOTTO 5.

- **Confini:**

- 1) Nord: con la part. 1476 stesso foglio 44, di altra proprietà;
- 2) Est: con l'immobile "H" stesso lotto n. 5;
- 3) Sud: con la corte della part. 727 di proprietà dell' "Immobiliare A.C.";
- 4) Ovest: con la corte della part. 727 di proprietà dell' "Immobiliare A.C.";

- **Dati Catastali:**

Catastalmente è censito al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme (CZ) cod. M208A al foglio mappale n. 44 part. 1309, ricade nella tipologia di qualità: "Uliveto", classe 1, R.C. //, R.D. 0,97 €, R.A. 0,50 €, vedi visura catastale (all. 2e).

- **Pertinenze e Accessori:**

Nessuna.



V. L'immobile "J" possiede le seguenti caratteristiche:

- **Ubicazione:**

si trova in località "Mezzomiglio" in Via del Progresso nel Comune di Lamezia Terme;

- **Consistenza:**

Superficie Lorda: are 4.25 ; mq. 425 (utilizzato come spazio di isolamento cortilizio e accesso agli altri immobili "K" ed "L" dello stesso lotto n. 5);

- **Tipologia:**

Terreno di forma di L, con dim: (ml 5,30 x 69,30 + 9,00 x 7,50), con superficie pianeggiante posta ad una quota di m. 99,5 s.l.m.m. attualmente bitumata;

- **Accessi:**

L'accesso avviene direttamente da Via del Progresso dal lato Ovest dell'immobile.

- **Confini:**

- 1) Nord: con la part. 1476 stesso foglio 44, di altra proprietà;
- 2) Est: con la corte della part. 727 di proprietà dell' "Immobiliare A.C";
- 3) Sud: con la part. 714 e 1006 stesso foglio 44, e con l'immobile "K";
- 4) Ovest: con Via Del Progresso;

- **Dati Catastali:**

Catastalmente è censito al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme (CZ) cod. M208A al foglio mappale n. 44 part. 162, ricade nella tipologia di qualità: "Vigneto", classe 3, R.C. //, R.D. 7,43 €, R.A. 4,58 €, vedi visura catastale (all. 2e).

- **Pertinenze e Accessori:**

Nessuna.

VI. L'immobile "K" possiede le seguenti caratteristiche:

- **Ubicazione:**

Si trova in località "Mezzomiglio" in Via del Progresso nel Comune di Lamezia Terme;

- **Consistenza:**

Superficie Lorda: are 0.90 ; mq. 90 (costituisce spazio d'isolamento cortilizio dell'immobile 1006 di altra proprietà);



- **Tipologia:**

Terreno di forma di rettangolare, dim: (ml 9,00 x 10,00), con superficie pianeggiante posta ad una quota di m. 100 s.l.m.m.;

- **Accessi:**

L'accesso avviene per il tramite dell'immobile "J" da via del Progresso.

- **Confini:**

- 1) Nord: con l'immobile "J" stesso lotto n. 5;
- 2) Est: con la corte della part. 727 di proprietà dell' "Immobiliare A.C";
- 3) Sud: con l'immobile "L" stesso lotto n. 5
- 4) Ovest: con immobile part. 1006 di altra proprietà;

- **Dati Catastali:**

Catastalmente è censito al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme (CZ) cod. M208A al foglio mappale n. 44 part. 717, ricade nella tipologia di qualità: "Uliveto", classe 1, R.C. //, R.D. 0,67 €, R.A. 0,65 €, vedi visura catastale (all. 2e).

- **Pertinenze e Accessori:**

Nessuna.

VII. L'immobile "L" possiede le seguenti caratteristiche:

- **Ubicazione:**

Si trova in località "Mezzomiglio" in Via del Progresso nel Comune di Lamezia Terme;

- **Consistenza:**

Superficie Lorda: are 0.90; mq. 90 (costituisce spazio d'isolamento cortilizio dell'immobile 168 di altra proprietà, ed altresì, è parzialmente coperto da un corpo di fabbrica (tettoia) abusivo delle dim: (ml 3,30 x 2,50 = mq. 8,25);

- **Tipologia:**

Terreno di forma di rettangolare, dim: (ml 13,45 x 6,45), con superficie pianeggiante posta ad una quota di m. 100 s.l.m.m.;

- **Accessi:**

L'accesso avviene per il tramite degli immobili "J" e "K" da via del Progresso, inoltre, l'immobile comunica con le particelle 168-722-723-725 di altrui proprietà tramite:

- porta in acciaio con la part. 168;



- serranda metallica avvolgibile con la part 722;
- porta basculante in acciaio con la part. 723;
- serranda metallica avvolgibile con la part. 725 .

- **Confini:**

- 1) Nord: con l'immobile "K" stesso lotto n. 5;
- 2) Est: con la part. 725 di altra proprietà;
- 3) Sud: con l'immobile "M" stesso lotto n. 5, e con le particelle 722-723 di altra proprietà;
- 4) Ovest: con la part. 1006, immobile di altra proprietà;

- **Dati Catastali:**

Catastalmente è censito al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme (CZ) cod. M208A al foglio mappale n. 44 part. 724, ricade nella tipologia di qualità: "Vigneto", classe 3, R.C. //, R.D. 0,81 €, R.A. 0,42 €, vedi visura catastale (all. 2e).

- **Pertinenze e Accessori:**

Nessuna.

VIII. L'immobile "M" possiede le seguenti caratteristiche:

- **Ubicazione:**

si trova in località "Mezzomiglio" in Via del Progresso nel Comune di Lamezia Terme;

- **Consistenza:**

Superficie Lorda: are 0.30 ; mq. 30 (utilizzato come prolungamento dell'immobile 817 di proprietà dell' "Immobiliare A.C", ed altresì, è totalmente coperto da un corpo di fabbrica (tettoia) abusivo;

- **Tipologia:**

Terreno di forma di rettangolare, dim: (ml 7,00 x 4,30), con superficie pianeggiante posta ad una quota di m. 100 s.l.m.m.;

- **Accessi:**

L'accesso avviene per il tramite dell'immobile "N", collegato a sua volta con lo spazio d'isolamento, compreso tra la part. 817 e la part. 171 entrambe di altrui proprietà, che costituisce una stradina privata larga circa 5,00 ml, sulla quale vige una servitù di passaggio pedonale e carraio a favore di più proprietari come riportato nella sezione D della nota di trascrizione del



09/07/03 inserita insieme alla visura catastale (all. 2f) relativo alla part. 817, la quale funge pure da collegamento diretto interno con l'immobile "M";

- **Confini:**

- 1) Nord: con l'immobile "L" stesso lotto n. 5;
- 2) Est: con le particelle 722-723 di altra proprietà;
- 3) Sud: con l'immobile "N" stesso lotto n. 5;
- 4) Ovest: con la part. 817 di proprietà dell' "Immobiliare A.C.";

- **Dati Catastali:**

Catastalmente è censito al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme (CZ) cod. M208A al foglio mappale n. 44 part. 728, ricade nella tipologia di qualità: "Vigneto", classe 3, R.C. //, R.D. 0,27 €, R.A. 0,14 €, vedi visura catastale (all. 2e).

- **Pertinenze e Accessori:**

Nessuna.

IX. **L'immobile "N" possiede le seguenti caratteristiche:**

- **Ubicazione:**

si trova in località "Mezzomiglio" in Via del Progresso nel Comune di Lamezia Terme;

- **Consistenza:**

Superficie Lorda: are 5.15 ; mq. 515 (fascia di terreno utilizzata come spazio di collegamento e accesso agli immobili F-G-H-I, facenti parte dello stesso lotto n. 5, e ad immobili di altra proprietà);

- **Tipologia:**

Terreno di forma di rettangolare allungata, dim: (ml 103,62 x 4,97), con superficie pianeggiante posta ad una quota di m. 100 s.l.m.m.;

- **Accessi:**

L'accesso avviene da via del Progresso per il tramite della corrispettiva fascia larga 5,00 ml, interposta tra la part. 817 e la part. 171 entrambe di altrui proprietà, e che costituisce una stradina privata, sulla quale vige una servitù di passaggio pedonale e carraio a favore di più proprietari come riportato nella sezione D della nota di trascrizione del 09/07/03 inserita insieme alla visura catastale (all. 2f) relativo alla part. 817;



- **Confini:**

- 1) Nord: con l'immobile "M" stesso lotto n. 5 e con le particelle 722-723-725-727, immobili di altra proprietà;
- 2) Est: con l'immobile "O" stesso lotto n. 5;
- 3) Sud: con la part. 171 di altra proprietà;
- 5) Ovest: con lo spazio d'isolamento della part. 817, di proprietà dell' "Immobiliare A.C.";

- **Dati Catastali:**

Catastalmente è censito al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme (CZ) cod. M208A al foglio mappale n. 44 part. 545, ricade nella tipologia di qualità: "Seminativo", classe 3, R.C. //, R.D. 1,46 €, R.A. 0,43 €, vedi visura catastale (all. 2e);

- **Pertinenze e Accessori:**

Nessuna.

X. **L'immobile "O" possiede le seguenti caratteristiche:**

- **Ubicazione:**

Si trova in località "Mezzomiglio" in Via del Progresso nel Comune di Lamezia Terme;

- **Consistenza:**

Superficie Lorda: are 1.05 ; mq. 105 (fascia di terreno utilizzata come spazio di collegamento e accesso agli immobili F-G-H-I, facenti parte dello stesso lotto n. 5, e ad immobili di altra proprietà);

- **Tipologia:**

Terreno a forma di (L) allungata, dim: (ml 3,58 x 3,17 + 37,46 x 2,50), con superficie pianeggiante posta ad una quota di m. 100 s.l.m.m.;

- **Accessi:**

L'accesso avviene da via del Progresso per il tramite dell'immobile "N" stesso lotto n. 5 e della corrispettiva fascia larga 5,00 ml, interposta tra la part. 817 e la part. 171 entrambe di altrui proprietà, e che costituisce una stradina privata, sulla quale vige una servitù di passaggio pedonale e carraio a favore di più proprietari come riportato nella sezione D della nota di trascrizione del 09/07/03 inserita insieme alla visura catastale (all. 2f) relativo alla part. 817;



- **Confini:**

- 1) Nord: con la part. 1606, e la relativa corte di pertinenza , e con la corte di pertinenza delle part. 727, entrambi immobili di altra proprietà;
- 2) Est: con la part. 552 di proprietà del sig. [REDACTED]
- 3) Sud: con la part. 172 di altra proprietà;
- 4) Ovest: con l'immobile "N" stesso lotto n. 5;

- **Dati Catastali:**

Catastalmente è censito al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme (CZ) cod. M208A al foglio mappale n. 44 part. 555, ricade nella tipologia di qualità: "Uliveto", classe 2, R.C. //, R.D. 0,60 €, R.A. 0,38 €, vedi visura catastale (all. 2e).

- **Pertinenze e Accessori:**

Nessuna.

C.5.2 - RISPOSTA AL QUESITO n° 2:

Indichi Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti:

Descrizione complessiva del bene:

Il LOTTO 5 è costituito da un insieme di appezzamenti di terreno, catastalmente qualificati come Pascolo, Seminativo, Vigneto ed Uliveto, ma praticamente incolti o bitumati ed ubicati su Via Del Progresso, in località "Mezzomiglio", nel Comune di Lamezia Terme, in provincia di Catanzaro.

Contesto:

Questo stesso lotto si trova proprio a ridosso dell'alveo del Torrente "Canne", su una zona sub - pianeggiante posta a circa metri 100 s.l.m.m.

Caratteristiche e Destinazione della zona e dei servizi:

La zona utilizzabile del LOTTO 5 ricade in gran parte per circa 1918 mq./ 2490 mq, nella Zona Territoriale Omogenea: **E1 "Zona Agricola Ordinaria"** come riportato nello *Stralcio PRG* particolareggiato (all. 63) .

Per la restante parte di 572 mq. (2490 mq. - 1918 mq. = 572 mq.), dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato al sottoscritto, dal Dirigente del Settore -Pianificazione Territoriale ed Urbanistica - del Comune di Lamezia, con il Prot. n. 36939 in data 16/06/2014 (all. 64), il bene



risulta essere collocato in parte in "Zona di Tutela dei Caratteri Ambientali dei Corsi D'acqua", per una fascia di 50 ml, corrispondenti sempre alla superficie di mq. 572, misurati dall'alveo del torrente "Canne", e localizzati sull'immobile "G". Dallo stesso Certificato si riscontra che il lotto in questione ricade per tutta la superficie di 2490 mq, in zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico - Ambientale, ai sensi dell'Art. 142 c.1, lett. C del D.Lgs n. 42/2004, poiché distante per tutta la sua estensione a meno di 150 metri dal torrente.

Infine la zona utilizzabile di 1918 mq, esterna alla zona di tutela ma interna alla zona vincolata, è urbanisticamente compresa nel cosiddetto "Ambito di Via del Progresso" nel quale è consentita una utilizzazione a scopo edificatorio, anche se condizionata ad un piano di iniziativa pubblica, o privata con superficie minima non inferiore a 10.000 mq.

Ovviamente pur non essendo l'area in questione, sufficiente alla realizzazione di un piano attuativo autonomo, potrebbe far parte di un piano attuativo, pubblico o privato, costituito da una pluralità di soggetti proponenti.

Caratteristiche delle zone confinanti:

Anche se posizionato in zona decentrata, rispetto alle attrezzature collettive principali, il bene non è molto distante dalle attività commerciali o di vendita al dettaglio o all'ingrosso di varie specie, anche perché si trova in corrispondenza di Via Del Progresso che risulta essere una delle arterie stradali principali d'accesso della Città di Lamezia Terme. Dal riscontro dello Stralcio PAI (all. 55), esso non risulta essere vincolato per quanto riguarda rischi, idrogeologici o riguardo a fenomeni di natura franosa, l'unica accortezza che si deve prestare, è il fatto che la località in cui ricade il bene è posta nelle vicinanze di una zona d'attenzione idrologica, in quanto limitrofa all'alveo di un torrente. Il lotto è comunque limitrofo a zone abitate e di svolgimento di attività produttive, pertanto, non mancano le opere di urbanizzazione primaria a cui potrebbe facilmente essere collegato.

C.5.3 - RISPOSTA AL QUESITO n° 3:

Indichi o stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal fallito:

Possesso:

Gli immobili "F"- "G"- "H"- "I"- "K"- "L"- "M", allo stato attuale, sono in possesso del sig. [REDACTED]

Occupazione:

Gli immobili "F"- "G"- "I"- "K"- "L" risultano liberi, ovvero non occupati da terzi.



I corpi di fabbrica abusivi realizzati sugli immobili "H" ed "M" alla data del sopralluogo effettuato dal CTU il 28/10/2014 si presentavano occupati nel suo interno da merce varia (giocattoli); il personale presente, che non ha voluto qualificarsi, ha dichiarato che l'immobile era stato ceduto temporaneamente in prestito a titolo gratuito dal signor [REDACTED] alla ditta: [REDACTED]

Pertanto gli immobili "H" ed "M" non possono essere considerati liberi.

C.5.4 - RISPOSTA AL QUESITO n° 4:

Indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (anche apparenti), distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente, quali difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali, nonché allineamento dei dati catastali ovvero rettifiche dei dati catastali, domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli che non possono essere ordinate di cancellazione dal Giudice delegato ex art. 586, atti di asservimento e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, specificando se sia stata eseguita la trascrizione delle stesse nei Registri Immobiliari, altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari. Il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura (con eventuale anticipo delle spese da parte dell'aggiudicatario): iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

C.5.4.1 - Vincoli ed Oneri giuridici gravanti sul bene , vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Difformità urbanistico-edilizia:

Esistenza di fabbricati abusivi non condonabili da demolire su immobili "H"-"I"-"L"-"M"

- Difformità catastali:

1. Errore di trascrizione relativo alla superficie dell'immobile "H" riportato in catasto per una superficie di 340 mq. quando in realtà lo stesso immobile possiede una consistenza pari a 740 mq.
2. Errore di mancato aggiornamento catastale dovuto al fatto che sull'immobile "K" è ancora oggi riportato in planimetria catastale un errore grafico di attribuzione di una superficie di mq 210, come se facesse tutt'ora parte dello stesso immobile.
invece in virtù del frazionamento n. 93 del 02/08/85 allegato all'atto di Individuazione Catastale (all.6), questa porzione di terreno, veniva frazionata dalla precedente part. madre ex 165 di are 5.46 e divisa in:
 - part. 165 di are 5.46



- part. 717 (immobile "K") di are 0.90;
- part. 716 di are 2.10 (parte erroneamente e graficamente attribuita ancora alla part. 717)
come si evince pure dalle visure catastali (all. 2f).
- Allineamento dati catastali: No
- Rettifiche dati catastali: No
- Domande giudiziali: No
- Trascrizioni pregiudizievoli che non possono essere ordinate di cancellazione dal Giudice: No
- Atti di asservimento: No
- Cessioni di cubatura: No
- Convenzioni matrimoniali:

Come si evince dalle Annotazioni riguardanti il documento: "Estratto Riassunto Dal Registro degli Atti di Matrimonio" (all. 20), richiesto ed ottenuto in data 06/10/2014 presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Lamezia Terme, i coniugi [REDACTED] hanno scelto il regime di separazione consensuale dei beni tramite Atto stipulato il 20/01/1984 (all. 21), a rogito del notaio Mario Bilangione, Rep. n. 3628, registrato a Lamezia Terme il 02/02/84, nel quale i coniugi oltre a dichiarare di voler permanere nel regime di separazione dei beni a loro intestati a partire dalla data di stipula di tale atto, altresì, asseriscono di non aver stipulato alcun tipo di convenzione patrimoniale, né prima né dopo il loro matrimonio avvenuto nel 1969.

- Provvedimenti di assegnazione della casa coniugale: No
- Oneri reali: No
- Obbligazioni propter rem: No
- Servitù e vincoli:
 - 1) Servitù di passaggio (sia pedonale che carraia) attiva, come riportato nell'art. 4 dell' Atto di Individuazione Catastale del 29/01/87 Rep. n. 15465 (all. 6), esercitata dagli immobili "F"- "G"- "H"- "I" sulla part. 1606 di altrui proprietà per una fascia di ml 3,00 lungo il confine adiacente alla part. 552 di proprietà del sig. [REDACTED]
 - 2) Servitù di passaggio (sia pedonale che carraia) passiva, come riportato nell'art. 4 dell' Atto di Individuazione Catastale del 29/01/87 Rep. n. 15465 (all. 6), esercitata dalla part. 721 di altra proprietà, sulla part. 720 (immobile "F"), per una fascia di ml. 2,50 in aderenza al confine con la part. 552 di proprietà del sig. [REDACTED]



3) Dallo Stralcio PRG particolareggiato (all. 63) e dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 36939/2014 (all. 64), si è riscontrata la presenza di **“Vincoli Ricognitivi”** quali ambientali, paesaggistici, idrogeologici, aree tutelate per legge, gravanti sugli immobili “F”- “G”-“H”-“I”-“N”-“O” e di **“Vincoli Conformativi”** come zone di rispetto di strade pubbliche gravanti su parte dell’immobile “J”.

- **Uso:** No
- **Abitazione:** No.

C.5.4.2 - Vincoli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura:

- **Iscrizioni:**

Dagli accertamenti effettuati presso il Servizio Di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro (ex Conservatoria Dei Registri Immobiliari), si evince che:

- per gli immobili F-G-H-I-K-L-M-O, censiti catastalmente al Foglio 44 – Part. 720-164-1308-1309-717-724-728-555 del Comune di Lamezia Terme costituenti il Lotto 5;
- per gli immobili P-Q-R, censiti catastalmente al Foglio 44 – Part. 648-649-650, facenti parte della procedura ma ormai soppressi;
- per gli immobili censiti catastalmente al Foglio 44 – Part. 727 sub 5-6;

a partire dal 01/01/1989 al 23/12/2014 risulta essere presente la seguente iscrizione, constatata dal riepilogo delle ispezioni Ipotecarie eseguite in data 10/11/2014, in data 11/12/2014, e in data 23/12/2014, per gli immobili seguenti:

IMMOBILE “F”-“G”-“H”-“I”-“K”-“L”-“M”-“O”(all.65):

ISCRIZIONE CONTRO DEL 14/04/08 – Reg. Part. n. 920; Reg. Gen. n. 5795;

Pubblico Ufficiale: EQUITALIA ETR S.P.A; Rep. n. 1152/30 del 02/04/2008;

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/73 N. 602;

Quindi, come si deduce dalla sua nota di iscrizione Rep. n° 1152/30 del 02/04/2008, la stessa possiede le seguenti caratteristiche riportate sia in (all. 66), sia in maniera sintetica in tabella:

<u>Generalità</u>	
Descrizione	ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO
Data	02/04/2008
Pubblico Ufficiale	EQUITALIA ETR S.P.A.



Specie dell' Ipoteca	IPOTECA LEGALE
Derivazione	A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973
Capitale	32.703,83 €
Tasso d'Interesse Annuo	8,40 %
Totale	65.407,66 €

Pertanto, gli immobili "F-G-H-I-K-L-M-O" costituenti il LOTTO 5 insieme agli immobili "P-Q-R" inclusi nella procedura fallimentare, e gli immobili riguardanti sempre il foglio 44 alle part. 727 Sub 5, e Sub 6, ma esterni al fallimento, risultano essere soggetti ad un'IPOTECA LEGALE totale di € 65.407,66 a favore di Equitalia ETR S.P.A.

La ripartizione dell' Ipoteca tra i vari immobili può essere determinata sulla base delle rendite catastali e delle rendite dominicali degli immobili stessi, risultano essere:

Per gli immobili costituenti LOTTO 5:

Immobile "F" :	Part. 720, F 44 – R.D.	4,87 €;
Immobile "G" :	Part. 164, F 44 – R.D.	0,80 €;
Immobile "H" :	Part. 1308, F 44 – R.D.	5,55 €;
Immobile "I" :	Part. 1309, F 44 – R.D.	0,97 €;
Immobile "K" :	Part. 717, F 44 – R.D.	0,66 €;
Immobile "L" :	Part. 724, F 44 – R.D.	0,92 €;
Immobile "M" :	Part. 728, F 44 – R.D.	0,27 €;
<u>Immobile "O" :</u>	<u>Part. 555, F 44 – R.D.</u>	<u>0,60 €;</u>

Sommano il Parziale 14,64 €

dove la rendita dell'immobile "H" è stata calcolata in riferimento alla superficie realmente esistente e non quella indicata nella visura catastale, anche perché si dovrà attuare un procedimento di rettifica dei dati catastali a riguardo.

Per gli immobili facenti parte della procedura ma non rientranti nel LOTTO 5, In questo caso per l'immobile "P"-"Q"-"R", il valore di rendita viene considerato nullo, dal momento che tali particelle come specificato al punto B1 sono ormai INESISTENTI.

Per gli immobili esterni alla procedura, trattandosi di fabbricati si utilizzeranno le rendite catastali a loro attribuite :

Immobile "1" : Part. 727, Sub 5, F 44 – R.C. 387,34 €;

Immobile "2" : Part. 727, Sub 6, F 44 – R.C. 387,34 €;



Sommano il Parziale 774,68 €

Totale R. 789,98 €

- Quota parte ipoteca (LOTTO 5) = $14.64 \cdot 65.407,66 / 789,98 = \underline{1.212,14 \text{ €}}$;

- **Spese di Cancellazione:**

Pertanto, dal momento che l'iscrizione ipotecaria verte su più immobili che al contempo non fanno parte di un unico lotto, ma bensì ricadono su lotti distinti e separati, e su immobili completamente esterni alla procedura, ne deriva che la spesa di cancellazione dell'ipoteca, per il lotto in esame, richiederà un esborso fisso, pari a € 94 di cui (59 € per tasse ipotecarie e 35 € di imposte di bollo), oltre allo 0,50% (del minor valore tra l'importo della quota parte di ipoteca gravante sul lotto considerato, in questo caso la quota parte del LOTTO 5, ovvero 1.212,14 €, e il valore inerente all'importo, ancora incognito, dato dal decreto di trasferimento del medesimo lotto).

Se lo 0,50% di tale minor valore, non supera l'importo fisso di 200 €, la procedura giudiziaria di cancellazione dell'ipoteca, avrà automaticamente un costo, dato dalla somma dei valori di imposte e tasse (94 €)+ l'importo fisso di cui sopra (200 €), ovvero di € 294.

- **Pignoramenti:** No

- **Altre trascrizioni pregiudizievoli:** No

C.5.5 - RISPOSTA AL QUESITO n° 5:

Indichi i precedenti proprietari nel ventennio e, specie qualora la provenienza sia di data anteriore al ventennio, il CTU dovrà ricercare l'atto di provenienza ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione):

Precedenti proprietari nel ventennio:

IMMOBILE F:

Per quanto concerne la proprietà dell'immobile "F", questa è in testa:

- Al 14 Dicembre 1994: [REDACTED] ad esso pervenuto tramite

Atto di "Individuazione Catastale" del 29/01/87 (all. 6);

Rep. n. 15465 del notaio Mario Bilangione;

Registrato a Lamezia Terme il 16/02/87 al n. 509;

Trascritto a Catanzaro il 26/02/87 al n. 4037 R.G., e n. 3541 R.P. (all. 7).



Con questo Atto, si trasferiscono, sotto forma di "Assegnazione", alcune proprietà già in capo alla società: [REDACTED], ai soci [REDACTED] che, in seguito allo scioglimento e messa in liquidazione della stessa società, hanno provveduto ad assegnarsi reciprocamente tali proprietà. Pertanto, in base a tale rogito, al Sig. [REDACTED] veniva assegnata dal sig. [REDACTED] la piena proprietà della particella di terreno, catastalmente censito al foglio di mappa 44 part. 167/c (def. 720) immobile "F", derivante dal frazionamento della particella 167, già acquistata con il precedente atto di "Compravendita", stipulato in data **03/10/80 (all.67/a)** Rep. n. **70346** del notaio **Fiore Melacrinis**;
Registrato a Lamezia Terme il **17/10/80** al n. **2695**;
Trascritto a Catanzaro il **03/11/80** al n. **19394** R.G., e n. **17525** R.P. (all.67/b).

IMMOBILI G-H-I:

Per quanto concerne la proprietà degli immobili "G"- "H"- "I", questa è in testa:

- Al 14 Dicembre 1994: [REDACTED] ad esso pervenuto tramite

Atto di "Compravendita" del **24/09/86 (all. 68)**;

Rep. n. **113678** del notaio **Iadvida Palange**;

Registrato a Lamezia Terme il **06/10/86** al n. **3005**;

Trascritto a Catanzaro il **08/10/86** al n. **16787** R.G., e n. **14283** R.P. (all. 69).

Con questo Atto si ha il trasferimento, sotto forma di "Compravendita", dalla signora [REDACTED] al sig. [REDACTED] del pieno possesso e della piena proprietà, con tutti i diritti e azioni, ragioni, dipendenze, e pertinenze, nonché tutte le eventuali servitù attive e passive, relativa a due appezzamenti di terreno, censiti catastalmente al foglio di mappa 44 part. 163-164, siti in Via Del Progresso, località "Mezzomiglio".

Si precisa che la ex particella 163 è stata suddivisa in due particelle 1308 - 1309, costituenti gli immobili "H" - "I", derivanti dal frazionamento catastale avvenuto in data 01/04/2003.

Mentre la part. 164 costituisce l'immobile "G".

Questo atto, però, include un ERRORE di consistenza riguardante la part. 163 che, come annotato nello stesso, e come rettificato nell'atto di "Compravendita" del **07/08/86**

(all. 70), Rep. n. **112731** del notaio **Iadvida Palange**;

Registrato a Lamezia Terme il **25/08/86** al n. **2455**;

Trascritto a Catanzaro il **29/08/86** al n. **13963** R.G., e n. **11821** R.P. (all. 71),



non possiede una superficie di 470 mq, ma bensì di 870 mq.

Da questo errore, si genera pure lo sbaglio riportato dagli uffici catastali nel trascrivere l'esatta consistenza della part. 163 prima, e della particella 1308 in seguito al frazionamento suddetto.

Pertanto, l'acquirente del LOTTO 5 dovrà provvedere a rettificare il dato catastale riguardante tale errore.

IMMOBILI J-K-L:

Per quanto concerne la proprietà degli immobili degli immobili "J"- "K"- "L", questa è in testa:

- Dal 14 Dicembre 1994 al 10/06/09: [REDACTED], per la quota in comproprietà pari ad 1/2, e l'altra metà in testa a [REDACTED] ad essi pervenuti tramite Atto di "Individuazione Catastale" del 29/01/87 (all. 6);

Rep. n. 15465 del notaio Mario Bilangione;

Registrato a Lamezia Terme il 16/02/87 al n. 509;

Trascritto a Catanzaro il 26/02/87 al n. 4037 R.G., e n. 3541 R.P. (all. 7).

Con questo Atto, si trasferiscono, sotto forma di "Assegnazione", alcune proprietà in capo alla società: [REDACTED], ai soci [REDACTED] che in seguito allo scioglimento e messa in liquidazione della stessa società, hanno provveduto ad assegnarsi reciprocamente tali proprietà.

Pertanto, in base a tale rogito, al Sig. [REDACTED] veniva assegnata dal sig. [REDACTED] la comproprietà, pari ad 1/2 delle particelle di terreno, catastalmente censite al foglio di mappa 44:

- part. 162/a (def. 162) immobile "J";
 - part. 165/c (def. 717) immobile "K";
 - part. 168/e (def. 724) immobile "L".
- Dal 10/06/09 ad oggi: [REDACTED] per la quota in comproprietà pari ad 1/2 e alla [REDACTED] [REDACTED] per la restante metà, ad essi pervenuti tramite

Voltura di "Decreto di Trasferimento Immobiliare" del 10/06/09;

Rep. n. 1002 del Tribunale di Lamezia Terme;

Registrato e Trascritto il 27/07/09 al n. 19601 R.G., e n. 7074 R.P. (all. 72).

Con questa voltura si ha il "Trasferimento Immobiliare", di alcune particelle, tra cui la 162, immobile "J", la part. 717, immobile "K", e la part. 724, immobile "L", le cui comproprietà di metà della loro quota passa dal sig. [REDACTED] alla società [REDACTED]. Perciò ad oggi



i suddetti immobili, risultano essere in comproprietà per $\frac{1}{2}$ ciascuno tra la stessa società e il sig.

IMMOBILE M:

Per quanto concerne la proprietà dell'immobile "M", questa è in testa:

- Al 14 Dicembre 1994 [redacted] per la quota di proprietà di $\frac{1}{4}$, mentre i restanti $\frac{3}{4}$, sono così suddivisi:
 - [redacted] per la quota di proprietà di $\frac{1}{4}$;
 - [redacted] per la quota di proprietà di $\frac{1}{4}$;
 - [redacted] per la quota di proprietà di $\frac{1}{4}$;

ad essi pervenuta tramite l'originario Atto di "Compravendita" del **04/12/78**;

Rep. n. **67085** del notaio **Fiore Melacrinis**;

Registrato a Lamezia Terme il **20/12/78** al n. **3520**;

Trascritto a Catanzaro il **27/12/78** al n. **18762** R.P. (all. 76).

Con questo Atto, i suddetti proprietari, acquistano il pieno possesso e la piena proprietà, con tutti i diritti e azioni, ragioni, dipendenze, e pertinenze, nonché tutte le eventuali servitù attive e passive, dalla signora [redacted] un appezzamento di terreno tra cui anche la part. 168 di are 22.40.

In seguito tale particella verrà conferita alla [redacted] tramite Atto di "Conferimento e Regolarizzazione della Società" del **28/12/84**;

Rep. n. **9209** del notaio **Mario Bilangione** (all.3);

Registrato a Lamezia Terme il **31/12/84** al n. **3936**;

Trascritto a Catanzaro il **28/01/85** al n. **1844** R.G., e n. 1704 R.P. (all. 4).

A questo atto farà seguito il frazionamento n. 94 del 03/08/85 incluso nell'atto di individuazione catastale (all. 6) tramite il quale la particella madre 168 verrà divisa in più appezzamenti di terreno, tra cui l'immobile "M" di 30 mq. che prenderà l'identificativo di part. 728.

Dal momento che nel 1987 con l'individuazione catastale, avviene lo scioglimento della [redacted] e che la part 728 in oggetto, non era stata assegnata a nessuno dei due soci, la stessa ritorna ad essere divisa tra i proprietari originari, e per la quale il signor [redacted] ne detiene una quota pari ad $\frac{1}{4}$ poiché in regime di separazione dei beni con la moglie.



IMMOBILE N-O:

Per quanto concerne la proprietà degli immobili "N"- "O", questa è in testa:

- Dal 14 Dicembre 1994 al 10/06/09: [REDACTED], per la quota in comproprietà pari ad 1/2 ed Intestazione Parziale la restante metà, ad essi pervenuta tramite

Atto di **"Conferimento e Regolarizzazione della Società"** del **28/12/84**;

Rep. n. **9209** del notaio **Mario Bilangione** (all.3);

Registrato a Lamezia Terme il **31/12/84** al n. **3936**;

Trascritto a Catanzaro il **28/01/85** al n. **1844** R.G., e n. **1704** R.P. (all. 4).

Con questo Atto, si trasferisce, sotto forma di [REDACTED], il pieno possesso e la piena proprietà, con tutti i diritti e azioni, ragioni, dipendenze, e pertinenze, nonché tutte le eventuali servitù attive e passive, da i soci della suddetta società, i signori [REDACTED] [REDACTED] tutti i beni immobili in testa alla stessa società, tra cui la part. 545 di are 8.05, e la part. 546 di are 2,75.

Questo atto, tiene conto del precedente frazionamento n. 12 del 13/01/79 tramite il quale le particelle trasferite, sono state suddivise in più appezzamenti di terreno, tra cui l'immobile "N" che avrà una consistenza di 515 mq. e che prenderà nuovamente l'identificativo di part. 545, e l'immobile "O" che, invece prenderà l'identificativo di part. 555 e possiederà una consistenza di 105 mq..

- Dal 10/06/09 ad oggi: [REDACTED] per la quota in comproprietà pari ad 1/2 e alla [REDACTED] [REDACTED] per la restante metà, ad essa società pervenuta tramite:

Voltura di **"Decreto di Trasferimento Immobiliare"** del **10/06/09**;

Rep. n. **1002** del Tribunale di Lamezia Terme;

Registrato e Trascritto il **27/07/09** al n. **19601** R.G., e n. **7074** R.P. (all. 72).

Con questa voltura si ha il "Trasferimento Immobiliare", di alcune particelle, tra cui la 545, immobile "N", e la part. 555, immobile "O", le cui comproprietà per la metà della loro quota passa



dal sig. [REDACTED] alla società [REDACTED], perciò ad oggi i suddetti immobili risultano essere in comproprietà per ½ ciascuno tra la stessa società e il sig. [REDACTED]

C.5.6 - RISPOSTA AL QUESITO n° 6 (per i fabbricati):

Indichi la elencazione completa di data di rilascio e numero di protocollo delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la verifica della regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/1985, n. 724/1994, e n. 326 del 24/11/2003, nonché del DPR 380/2001 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici comunali competenti, precisando se la costruzione sia stata edificata anteriormente al 01/09/67, accertando in caso affermativo che per l'immobile risulti essere stato rilasciato nulla osta o altro provvedimento dell'Amministrazione Comunale, inoltre, accerti se sia stato rilasciato il permesso di abitabilità/agibilità ed in caso negativo dovrà provvedere ad indicare le ragioni e gli eventuali costi per il rilascio; qualora poi sia stata adottata la procedura di cui al DPR n. 425/94, dovrà verificare che il Comune non abbia espresso nel termine prescritto parere negativo:

I. IMMOBILE H1:

Titolo abilitativo:

Il fabbricato "H1" è stato realizzato sul terreno relativo all'immobile "H", in assenza di qualsiasi titolo abilitativo.

Regolarità Urbanistica:

Il fabbricato suddetto non presenta alcuna regolarità urbanistica.

Esistenza di opere abusive:

Tutto il fabbricato risulta essere abusivo.

Sanabilità:

Ai sensi delle leggi n. 47/85; 724/94; 326/03; DPR n. 380/2001

Le opere abusive risultano NON SANABILI per i seguenti motivi:

- a) L'immobile ricade in una zona vincolata di tutela dei caratteri ambientali e dei corsi d'acqua art. 1 lett. c) Legge n. 431 (Galasso) dell'08/08/85, pertanto, per come stabilito dalla lett. d) comma 27 dell'art. 32 Legge 326/2003, risulta non sanabile;
- b) L'immobile non è realizzato in conformità alle norme antisismiche vigenti.
Non si ritiene possibile effettuare su tale opera abusiva interventi di adeguamento sismico che soddisfino i requisiti secondo quanto richiesto dall'OPCM del 20/03/2003; pertanto, per come stabilito dalla lett. b) comma 27 dell'art. 32 Legge 326/2003, l'immobile risulta non sanabile;



- c) Non si può stabilire con certezza se l'epoca di costruzione del fabbricato risalga a data anteriore al 31/03/2003, come stabilito dal comma 25 dell'art. 32 Legge 326/2003, infatti, è possibile asserire che il fabbricato è sorto tra il 09/07/2001 e il 23/01/2004, secondo le fotografie satellitari con riferimento ai voli delle date indicate (**all. 73**);

Viste tali motivazioni, anche se le note di credito gravanti sull'immobile in virtù dell'IPOTECA LEGALE posta da Equitalia, sono antecedenti alla data dell' 01/10/2003, le opere abusive non sono suscettibili del Procedimento in Sanatoria.

Abitabilità / Agibilità:

L'immobile non è dotato di Certificato di Abitabilità/Agibilità in quanto realizzato abusivamente.

Costi per la riduzione in pristino:

L'immobile dovrà essere ridotto alle condizioni antecedenti alla realizzazione dell'opera abusiva tramite la demolizioni della stessa.

Attendendoci ai prezzi di listino relativi al Prezziario della Regione Calabria, e decurtandoli secondo un ribasso d'asta del 25%, i costi relativi alla demolizione e al trasporto a rifiuto delle macerie sono valutabili, in € 10,00 a metro cubo vuoto per pieno.

Essendo il corpo di fabbrica abusivo di dim: (m. Lungh. 40,50 - Largh. 6,30 - H. 3,30), ovvero circa 840 mc, questo implica che il costo di questi lavori è orientativamente di circa 8.400,00 €, che chiaramente andranno decurtati dal valore di mercato dell'intero LOTTO 5.

II. IMMOBILE I1:

Titolo abilitativo:

Il fabbricato "I1", più che un fabbricato corrisponde ad una vera e propria tettoia è stata realizzata sul terreno relativo all'immobile "I", in assenza di qualsiasi titolo abilitativo.

Regolarità Urbanistica:

La tettoia non presenta alcuna regolarità urbanistica.

Esistenza di opere abusive:

Tutta la tettoia risulta essere abusiva.

Sanabilità:

Ai sensi delle leggi n. 47/85; 724/94; 326/03; DPR n. 380/2001

Le opere abusive risultano NON SANABILI per i seguenti motivi:



a) L'immobile ricade in una zona vincolata di tutela dei caratteri ambientali e dei corsi d'acqua art. 1 lett. c) Legge n. 431 (Galasso) dell'08/08/85, pertanto, per come stabilito dalla lett. d) comma 27 dell'art. 32 Legge 326/2003, risulta non sanabile;

b) L'immobile non è realizzato in conformità alle norme antisismiche vigenti.

Non si ritiene possibile effettuare su tale opera abusiva interventi di adeguamento sismico che soddisfino i requisiti secondo quanto richiesto dall'OPCM del 20/03/2003; pertanto, per come stabilito dalla lett. b) comma 27 dell'art. 32 Legge 326/2003, l'immobile risulta non sanabile;

c) Non si può stabilire con certezza se l'epoca di costruzione del fabbricato risalga a data anteriore al 31/03/2003, come stabilito dal comma 25 dell'art. 32 Legge 326/2003, infatti, è possibile asserire che il fabbricato è sorto tra il 09/07/2001 e il 23/01/2004, secondo le fotografie satellitari con riferimento ai voli delle date indicate (all. 73);

Viste tali motivazioni, anche se le note di credito gravanti sull'immobile in virtù dell'IPOTECA LEGALE posta da Equitalia, sono antecedenti alla data dell' 01/10/2003, le opere abusive non sono suscettibili del Procedimento in Sanatoria.

Abitabilità / Agibilità:

L'immobile non è dotato di Certificato di Abitabilità/Agibilità in quanto realizzato abusivamente.

Costi per la riduzione in pristino:

L'immobile dovrà essere ridotto alle condizioni antecedenti alla realizzazione dell'opera abusiva tramite demolizioni della stessa.

Attendendoci ai prezzi di listino relativi al Prezziario della Regione Calabria, e decurtandoli secondo un ribasso d'asta del 25%, i costi relativi alla demolizione e al trasporto a rifiuto delle macerie sono valutabili, in € 10,00 a metro cubo vuoto per pieno.

Essendo il corpo di fabbrica abusivo di dim: (m. Lungh. 6,60 - Largh. 4,60 - H. 2,30), ovvero circa 68,30 mc, questo implica che il costo di questi lavori è orientativamente di circa 700,00 €, che chiaramente andranno decurtati dal valore di mercato dell'intero LOTTO 5.

III. IMMOBILE L1:

Titolo abilitativo:

Il fabbricato "L1" è stato realizzato sul terreno relativo all'immobile "L", in assenza di qualsiasi titolo abilitativo.



Regolarità Urbanistica:

Il fabbricato suddetto non presenta alcuna regolarità urbanistica.

Esistenza di opere abusive:

Tutto il fabbricato risulta essere abusivo.

Sanabilità:

Ai sensi delle leggi n. 47/85; 724/94; 326/03; DPR n. 380/2001

Le opere abusive risultano NON SANABILI per i seguenti motivi:

- a) L'immobile non è realizzato in conformità alle norme antisismiche vigenti.

Non si ritiene possibile effettuare su tale opera abusiva interventi di adeguamento sismico che soddisfino i requisiti secondo quanto richiesto dall'OPCM del 20/03/2003; pertanto, per come stabilito dalla lett. b) comma 27 dell'art. 32 Legge 326/2003, l'immobile risulta non sanabile;

- b) Non si può stabilire con certezza se l'epoca di costruzione del fabbricato risalga a data anteriore al 31/03/2003, come stabilito dal comma 25 dell'art. 32 Legge 326/2003, infatti, è possibile asserire che il fabbricato è sorto tra il 09/07/2001 e il 23/01/2004, secondo le fotografie satellitari con riferimento ai voli delle date indicate (all. 73);

Viste tali motivazioni, anche se le note di credito gravanti sull'immobile in virtù dell'IPOTECA LEGALE posta da Equitalia, sono antecedenti alla data dell' 01/10/2003, le opere abusive non sono suscettibili del Procedimento in Sanatoria.

Abitabilità / Agibilità:

L'immobile non è dotato di Certificato di Abitabilità/Agibilità in quanto realizzato abusivamente.

Costi per la riduzione in pristino:

L'immobile dovrà essere ridotto alle condizioni antecedenti alla realizzazione dell'opera abusiva tramite demolizioni della stessa.

Attenendoci ai prezzi di listino relativi al Prezziario della Regione Calabria, e decurtandoli secondo un ribasso d'asta del 25%, i costi relativi alla demolizione e al trasporto a rifiuto delle macerie sono valutabili, in € 10,00 a metro cubo vuoto per pieno.

Essendo il corpo di fabbrica abusivo di dim: (m. Lungh. 3,30 - Largh. 2,50 - H.3,00), ovvero circa 24,75 mc, questo implica che il costo di questi lavori è orientativamente di circa 250,00 €, che chiaramente andranno decurtati dal valore di mercato dell'intero LOTTO 5.



IV. IMMOBILE M1:

Titolo abilitativo:

Il fabbricato "M1" è stato realizzato sul terreno relativo all'immobile "M", in assenza di qualsiasi titolo abilitativo.

Regolarità Urbanistica:

Il fabbricato suddetto non presenta alcuna regolarità urbanistica.

Esistenza di opere abusive:

Tutto il fabbricato risulta essere abusivo.

Sanabilità:

Ai sensi delle leggi n. 47/85; 724/94; 326/03; DPR n. 380/2001

Le opere abusive risultano NON SANABILI per i seguenti motivi:

- a) L'immobile non è realizzato in conformità alle norme antisismiche vigenti.

Non si ritiene possibile effettuare su tale opera abusiva interventi di adeguamento sismico che soddisfino i requisiti secondo quanto richiesto dall'OPCM del 20/03/2003; pertanto, per come stabilito dalla lett. b) comma 27 dell'art. 32 Legge 326/2003, l'immobile risulta non sanabile;

Viste tali motivazioni, anche se le l'epoca di costruzione risale a data anteriore al 2001 come indicato sullo Stralcio Aerofotogrammetrico storico riferito all'anno 2001 (all. 77) e quindi si ricadrebbe nel comma 25 dell'art. 32 Legge 326/2003 in quanto siamo in presenza di un fabbricato costruito prima del 31/03/2003 e le note di credito gravanti sull'immobile in virtù dell'IPOTECA LEGALE posta da Equitalia, sono antecedenti alla data dell' 01/10/2003, le opere abusive non sono comunque suscettibili del Procedimento in Sanatoria.

Abitabilità / Agibilità:

L'immobile non è dotato di Certificato di Abitabilità/Agibilità in quanto realizzato abusivamente.

Costi per la riduzione in pristino:

L'immobile dovrà essere ridotto alle condizioni antecedenti alla realizzazione dell'opera abusiva tramite demolizioni della stessa.

Attendendoci ai prezzi di listino relativi al Prezziario della Regione Calabria, e decurtandoli secondo un ribasso d'asta del 25%, i costi relativi alla demolizione e al trasporto a rifiuto delle macerie sono valutabili, in € 10,00 a metro cubo vuoto per pieno.



Essendo il corpo di fabbrica abusivo comprese le opere interne ad esso (scale e bagno di servizio) di dim: (m. Lunghezza 6,85 - Larghezza 4,40 - H.3,70), ovvero circa 111,52 mc, questo implica che il costo di questi lavori è orientativamente di circa 1.110,00 €, che chiaramente andranno decurtati dal valore di mercato dell'intero LOTTO 5.

C.5.7 - RISPOSTA AL QUESITO n° 7:

Indichi la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "descrizione analitica del (appartamento, capannone, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima"], indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la consistenza interna ed indicando, altresì, in formato tabellare per ciascun locale, la superficie lorda, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, nei medesimi paragrafi il perito indicherà, altresì, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti la loro rispondenza alla normativa:

C.5.7.1 - Descrizione analitica del FABBRICATO H1 sull'immobile "H":

Nell'angolo Nord – Ovest dell'immobile "H", esiste un corpo di fabbrica ad un solo piano fuori terra realizzato con muratura di blocchi forati in calcestruzzo vibrato dello spessore di cm. 20, ed una copertura in lamiera grecata coibentata e sorretta da travi reticolari in acciaio, poggiate sulla muratura suddetta, vedi documentazione fotografica LOTTO 5 (all. 74).

Tipologia: Fabbricato in linea;

Consistenza: Il fabbricato ad un solo piano fuori terra ha dimensioni:

m. 40,50 di lunghezza;

m. 6,30 di larghezza;

m. 3,30 di altezza totale media;

Superficie Lorda: mq. 255,15;

Altezza Interna Utile media: ml. 3,25;

Superficie Commerciale: La superficie commerciale non viene determinata in quanto il bene, fabbricato abusivo non sanabile, dovrà essere demolito;

Esposizione: Il lato lungo dove sono presenti 5 aperture è esposto a Sud. Gli altri lati espositivi, invece, sono completamente privi di aperture;

Condizioni di Manutenzione: Il fabbricato si presenta in Sufficienti condizioni di manutenzione;

Caratteristiche Strutturali:



Fondazioni	Calcestruzzo cementizio
Strutture verticali	Muratura con blocchi di calcestruzzo vibrato
Solai	/
Copertura	Pannelli in lamiera coibentata
Manto di copertura	Lamiera grecata preverniciata
Scale	/
Pareti esterne	Blocchi forati di calcestruzzo vibrato

Caratteristiche Interne:

<i>Descrizione</i>	<i>Tipologia Materiale</i>	<i>Stato di Manutenzione</i>
Infissi esterni	Acciaio	Sufficiente
Infissi interni	Alluminio	Sufficiente
Tramezzature	/	/
Pavimentazioni	Graniglia di marmo	Sufficiente
Plafoni	PVC	Sufficiente
Porta d'ingresso	Alluminio	Sufficiente
Porte interne	/	/
Rivestimenti esterni	Intonaco tinteggiato	Sufficiente
Rivestimenti interni	Intonaco frattazzato	Sufficiente
Impianto idrico	/	/
Impianto elettrico	Canalizzazioni esterne in PVC	Buone
Impianto termico	/	/

Rispondenza alla normativa degli impianti:

A parte l'impianto elettrico che si presenta funzionante ed in buone condizioni, non si è riscontrata la presenza di impianto idrico o termico, il che porta a concludere che il fabbricato non soddisfa i requisiti riguardo alla normativa impiantistica vigente.

C.5.7.2 - Descrizione analitica della TETTOIA I1 sull'immobile "I":

Nell'angolo Nord – Est dell'immobile "I", esiste un corpo di fabbrica identificato come tettoia, ad un solo piano fuori terra realizzato con pilastri in acciaio, sorretta da una platea in calcestruzzo



cementizio, ed una copertura in lamiera grecata coibentata sorretta da travi scatolari rettangolari in acciaio, vedi documentazione fotografica LOTTO 5 (all. 74).

Tipologia: Tettoia aperta su tutti i lati;

Consistenza: La tettoia possiede le seguenti dimensioni :

m. 6,60 di lunghezza;

m. 4,60 di larghezza;

m. 2,30 di altezza totale media;

Superficie Lorda: mq. 30,36;

Altezza Interna Utile media: ml. 2,25;

Superficie Commerciale: La superficie commerciale non viene determinata in quanto il bene, tettoia abusiva non condonabile, dovrà essere smontato.

Esposizione: L'esposizione prevalente è quella posta sul lato Sud-Ovest, che è anche l'unica non delimitata da confini con altri immobili;

Condizioni di Manutenzione: Il fabbricato si presenta in Mediocri condizioni manutenzione;

Caratteristiche Strutturali:

Fondazioni	Calcestruzzo cementizio
Strutture verticali	Acciaio
Solai	/
Copertura	Pannelli in lamiera coibentata
Manto di copertura	Lamiera grecata preverniciata
Scale	/
Pareti esterne	/

Caratteristiche Interne:

Non è presente alcuna caratteristica interna, in quanto il corpo di fabbrica è una tettoia aperta su tutti i lati.

Rispondenza alla normativa degli impianti:

Nessuna.

C.5.7.3 - Descrizione analitica del FABBRICATO L1 sull'immobile "L":



Nell'angolo Sud – Ovest dell'immobile "L", esiste un corpo di fabbrica ad un solo piano fuori terra realizzato con muratura di blocchi in calcestruzzo vibrato, ed una copertura in lamiera grecata, edificato parzialmente sull'immobile "L", vedi documentazione fotografica LOTTO 5 (all. 74).

Tipologia: Fabbricato rivestito con lamiere grecate poste sulle pareti perimetrali;

Consistenza: Il fabbricato ad un solo piano fuori terra copre parte dello spazio d'isolamento relativo all'immobile L e possiede le seguenti dimensioni :

m. 3,30 di lunghezza;

m. 2,50 di larghezza;

m. 3,00 di altezza totale media;

Superficie Lorda: mq. 8,25;

Altezza Interna Utile media: ml. 3,00;

Superficie Commerciale: La superficie commerciale non viene determinata in quanto il bene dovrà essere demolito.

Esposizione: L'esposizione prevalente è quella posta sul lato Nord-Est, che è anche l'unica non delimitata da confini con altri immobili;

Condizioni di Manutenzione: Il fabbricato si presenta in Scadenti condizioni;

Caratteristiche Strutturali:

Fondazioni	Calcestruzzo cementizio
Strutture verticali	Muratura con blocchi di calcestruzzo vibrato
Solai	/
Copertura	Lamiera Grecata
Manto di copertura	Lamiera Grecata
Scale	/
Pareti esterne	Blocchi di calcestruzzo vibrato – Lamiera Grecata

Caratteristiche Interne:

Descrizione	Tipologia Materiale	Stato di Manutenzione
Infissi esterni	Alluminio	Scarso
Infissi interni	/	/
Tramezzature	/	/
Pavimentazioni	/	/



Plafoni	/	/
Porta d'ingresso	Acciaio	Mediocre
Porte interne	/	/
Rivestimenti esterni	Lamiera grecata	Scarso
Rivestimenti interni	/	/
Impianto idrico	/	/
Impianto elettrico	/	/
Impianto termico	/	/

Rispondenza alla normativa degli impianti:

Non si è riscontrata la presenza di alcun tipo di impianto, il che porta a concludere che il fabbricato non soddisfa i requisiti riguardo alla normativa impiantistica vigente.

C.5.7.4 - Descrizione analitica della TETTOIA M1 sull'immobile "M":

Il corpo di fabbrica abusivo che si è rilevato occupa tutta la superficie dell'immobile "M" vedi doc. fotografica LOTTO 5 (vedi foto 5/12-15-16-17-18-19 all. 74), ed è costituito da una tettoia chiusa su tre lati, dei quali:

- quello posto sul lato Est dell'immobile, corrisponde ad una parete attigua a quella del fabbricato adiacente, part. 722 di altra proprietà;
- quello posto sul lato Nord dell'immobile, corrisponde ad una parete attigua a quella dell'immobile adiacente (immobile L - part. 724) ed è formato da una parete di blocchi di calcestruzzo vibrato;
- quello posto sul lato Sud dell'immobile, è composto da una serranda metallica esterna e un infisso in alluminio anodizzato interno, e confina con l'immobile "N" (part. 545), ovvero la strada d'accesso e di collegamento per altri immobili tra cui anche alcuni immobili costituenti il lotto in oggetto;
- quello posto sul lato Ovest, invece non è chiuso, corrisponde alla parte del fabbricato adiacente con la part. 817, di proprietà dell' "Immobiliare A.C." (all. 2/f), e a sua volta è un corpo di fabbrica adibito a deposito e vendita di merce varia.

Tipologia: Tettoia sorretta da blocchi di calcestruzzo vibrato, delimitato da due travi di copertura in lamiera grecata coibentata;



Consistenza: La tettoia ad un solo piano fuori terra copre totalmente lo spazio d'isolamento relativo all'immobile M e possiede le seguenti dimensioni :

m. 6,85 di lunghezza;

m. 4,40 di larghezza;

m. 3,75 di altezza totale media.

Si fa presente inoltre che all'interno dello stesso corpo M1 si è ricavato un piccolo bagnetto di servizio, avente le seguenti dimensioni:

m. 2,48 di lunghezza;

m. 1,26 di larghezza;

m. 2,20 di altezza totale media.

Lo stesso si presenta rialzato rispetto al livello del corpo principale M1, e ad esso si accede tramite apposita scaletta in ferro costituita da n. 6 pedate e n. 7 alzate di 20 cm l'una.

È, altresì, delimitato da tre lati da pareti, di cui due coincidono con quelle dell'immobile M1 e una è realizzata con mattoni in laterizio di spessore 8 cm, mentre l'altra è occupata dalla porta di accesso, in alluminio anodizzato (**vedi foto 5/18-19 all. 74**).

La sua struttura è costituita da due puntelli in legno che ne sostengono le travi di appoggio per la pavimentazione.

Superficie Lorda: mq. 30,14;

Altezza Interna Utile media: ml. 3,70;

Superficie Commerciale: La superficie commerciale non viene determinata in quanto il bene dovrà essere demolito.

Esposizione: L'esposizione prevalente è quella posta sul lato Sud, che è anche l'unico lato dal quale si potrebbe avere un apertura;

Condizioni di Manutenzione: Il fabbricato si presenta in Sufficienti condizioni;

Caratteristiche Strutturali:

Fondazioni	Calcestruzzo cementizio
Strutture verticali	Muratura con blocchi di calcestruzzo vibrato
Solai	/
Copertura	Lamiera Grecata coibentata
Manto di copertura	Lamiera Grecata coibentata



Scale	/
Pareti esterne	Blocchi di calcestruzzo vibrato – Serranda metallica

Caratteristiche Interne:

Descrizione	Tipologia Materiale	Stato di Manutenzione
Infissi esterni	Acciaio	Sufficienti
Infissi interni	Alluminio anodizzato	Sufficienti
Tramezzature	Laterizio	Sufficienti
Pavimentazioni	Graniglia di marmo	Sufficienti
Plafoni	/	/
Porta d'ingresso	Acciaio	Sufficienti
Porte interne	Alluminio anodizzato	Sufficienti
Rivestimenti esterni	Pittura	Sufficienti
Rivestimenti interni	Intonaco tinteggiato	Sufficienti
Impianto idrico	Esistente per bagno di servizio	Sufficienti
Impianto elettrico	/	/
Impianto termico	/	/

Rispondenza alla normativa degli impianti:

Non si è riscontrata la presenza di alcun tipo di impianto, il che porta a concludere che il fabbricato non soddisfa i requisiti riguardo alla normativa impiantistica vigente.

C.5.8 - RISPOSTA AL QUESITO n° 8:

Indichi le eventuali dotazioni condominiali (es, posti auto comuni, giardino, ecc.), specificandone i dati catastali nonché il valore di compartecipazione agli stessi in millesimi:

Dotazioni Condominiali:

I corpi di fabbrica "H1" - "I1" - "L1" - "M1", realizzati abusivamente, così come lo stesso lotto 5, non fanno parte di condomini regolarmente costituiti.

Dati Catastali: No

Valore di Compartecipazione: No



C.5.9 - RISPOSTA AL QUESITO n° 9:

Indichi la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessita di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le due diverse ipotesi in cui gli oneri per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente:

Generalità:

Gli immobili che compongono il LOTTO 5, sono ubicati in un area considerata "Zona Agricola ordinaria", essa dista circa 2 km dal centro di Lamezia, ed è posta nelle immediate vicinanze di attività commerciali sia di dettaglio che d'ingrosso per lo stoccaggio, l'utilizzo e la vendita di prodotti e macchine agricole.

Inoltre i criteri di stima devono tener conto che il lotto in oggetto, è essenzialmente composto da piccoli appezzamenti di terreno, catastalmente qualificati come Uliveto, Vigneto, Pascolo e Seminativo, ma in effetti non coltivati, perlopiù incolti o pavimentati o addirittura coperti da corpi di fabbrica abusivi non sanabili.

Gli immobili "J"- "N"- "O", per la loro forma allungata e il loro utilizzo corrente, non possono avere altra destinazione se non quella attuale di accesso al lotto in oggetto e a proprietà di terzi.

Nel determinare i criteri di stima occorre tenere conto del fatto che urbanisticamente i terreni, in parte, per una superficie di circa 1918 mq, sono compresi nel cosiddetto "Ambito di via del Progresso" nel quale:

- è consentita una utilizzazione a scopo edificatori, anche se condizionata ad un piano di iniziativa pubblica, o privata con superficie minima non inferiore a 10.000 mq.

Infine è opportuno evidenziare che nella fattispecie non è applicabile il *Metodo Analitico e di Capitalizzazione del Reddito* in quanto gli immobili in oggetto, non hanno reddito, né reale né presunto.

Inoltre, i fabbricati presenti sul lotto, tutti abusivi e non sanabili, devono essere demoliti e smontati a cura e spese dell'acquirente ed il relativo costo viene detratto dal valore stimato



Criteri di Stima:

Per la valutazione del lotto, pertanto, si adopererà esclusivamente:

- **Metodo Diretto o Sintetico – Comparativo;**

Metodo Diretto o Sintetico – Comparativo:

Con questo metodo si giunge al valore totale del Lotto, applicando alla consistenza dello stesso i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare della città in cui esso è situato, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelli in esame, per ubicazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Verrà ovviamente effettuata una differenziazione tra i terreni con potenzialità esclusivamente agricola utilizzabili potenzialmente ad “Orto Irriguo”, ed i terreni con potenzialità edificatoria.

- I terreni con potenzialità esclusivamente agricole sono:
 - Una parte dell’immobile “G” per una superficie di 572 mq;
 - I terreni con potenzialità edificatoria oltre che agricole sono:
 - Immobile “F” per una superficie di 650 mq;
 - Una parte dell’immobile “G” per una superficie di (mq. 970 – 572) = 398 mq;
 - Immobile “H” per una superficie di 740 mq;
 - Immobile “I” per una superficie di 130 mq;

per un Totale di 1918 mq.
 - Alcuni terreni poi non possono essere utilizzati né come terreni agricoli, né come terreni edificatori (in quanto sono assimilabili a “Spazi d’isolamento” e tali terreni sono:
 - Immobile “K” per una superficie di 90 mq;
 - Immobile “L” per una superficie di 90 mq;
 - Immobile “M” per una superficie di 30 mq;

per un Totale di 210 mq.
- Essi sono, comunque, utilizzabili, in quanto hanno una superficie già pavimentata, quindi potranno essere adoperati come posti auto e ad essi verrà assegnato un ulteriore valore unitario che tiene conto di tale superficie e della recinzione esistente
- Gli altri immobili “J”-“N”-“O” di forma allungata e gravati di fatto da servitù di passaggio a favore anche di immobili di altrui proprietà, manterranno questa loro funzione esclusiva e quindi non verranno valutati poiché il loro valore è compreso nel valore del lotto stesso.



Per comprendere quanto fino ad ora asserito dal CTU, si rimanda alla consultazione della Planimetria Catastale “situazione generale” e della Planimetria Catastale “con descrizione degli immobili ricadenti sul Lotto 5” (all. 78).

Pertanto, al fine di determinare i valori di riferimento necessari per effettuare la stima, si è provveduto ad assumere informazioni attraverso varie fonti quali:

- Agenzie e Siti internet immobiliari;
- Valori Agricoli Medi della Commissione provinciale di Catanzaro dati dall’Agenzia del Territorio, e riferiti alla tipologia di coltura “Orto Irriguo”, relativa all’annualità 2012.

Da tali informazioni si è riscontrato che per terreni ad uso agricolo e/o edificatorio siti nel comune di Lamezia Terme o nei pressi di Via del Progresso, in condizioni di Normale Stato Conservativo, i valori oscillano da un minimo di 4,45 €/mq. rivalutato ad oggi rispetto al valore agricolo medio dalla Commissione provinciale, (all. 75) riferito al 2012, ad un massimo di 100 €/mq. per i terreni edificatori in “Ambito di via del Progresso”.

Pertanto per terreni agricoli i valori oscillano tra:

FONTI DI RIFERIMENTO	VALORE MERCATO [€/mq.]
Valori Agricoli Medi (riferiti ad oggi ad Orto Irriguo)	4,45
Agenzia e Siti internet immobiliari	10 - 22

Mentre per terreni edificatori i valori oscillano tra:

FONTI DI RIFERIMENTO	VALORE MERCATO [€/mq.]
Agenzia e Siti internet immobiliari	60 - 100

Pertanto:

- per le aree valutabili esclusivamente come aree agricole, ovvero parte dell’Immobile “G” di mq. 572, la quotazione sarà pari alla media dei valori di mercato al mq. di superficie e da cui otteniamo che:

$$V_{a_m} = (4,45 + 10 + 22) / 3 = 12,15 \text{ €/mq.}$$

Da qui, moltiplicando il valore ottenuto per la superficie agricola del LOTTO 5 di mq. 572, si ottiene un Valore del bene riferita alla parte agricola pari a:

$$V_a = 572 \text{ (mq.)} \times 12,15 \text{ (€/mq.)} = 6.949,80 \text{ €}$$

A questo Valore ottenuto, si può applicare come nel caso dei fabbricati, un COEFFICIENTE CORRETTIVO DI DIFFERENZIAZIONE, il quale non è altro che il prodotto di più coefficienti correttivi



che permettono di correggere le quotazioni medie considerando gli aspetti intrinseci ed estrinseci del bene in oggetto, e che ne aumentano o decrementano il Valore stesso ottenuto come se fosse in normali condizioni.

Ricordando che si andrebbe a considerare il terreno agricolo come se fosse qualificato “Orto Irriguo”, dalla tabella seguente si delineano i vari coefficienti utilizzati:

COEFFICIENTE CORRETTIVO DI DIFFERENZIAZIONE			
Coefficiente Correttivo	Criterio Oggettivo	Scelta del Criterio oggettivo	Ki
K₁ (Caratteristiche Igieniche)	Determinano la salubrità dell'area in cui è collocato il terreno	Per il sito in cui è collocato il terreno la salubrità dell'area è mediamente in buone condizioni	1.05
K₂ (Caratteristiche Topografiche)	Definisce la zona topografica del bene: (Zona di Pianura, Montana, Marina, Pendio, Collina ecc.)	La zona in cui ricade il bene è prevalentemente pianeggiante, e questo favorisce la coltura d'irrigazione	1.25
K₃ (Caratteristiche Climatiche)	Individua la condizione metereologica del sito: (Piovosità, Ventosità, Possibilità di gelate o grandinate)	Essendo un terreno meridionale, la piovosità non è eccessiva, ma allo stesso tempo non c'è timore che si verifichino gelate o grandinate di rilievo	1.20
K₄ (Caratteristiche Geologiche)	Definisce la natura del terreno superficiale e del sottostato agrario	Il bene è costituito pressoché da un terreno di natura argilloso – sabbioso, ottimo per coltivazione irrigua	1.20
K₅ (Caratteristiche Idrologiche)	Individua la presenza di Fiumi, Canali, Corsi d'acqua, Invasi, Falde freatiche, al fine di poter valutare la possibilità d'irrigazione	Essendo limitrofo ad un torrente non può che essere garantita la possibilità di irrigazione magari tramite la realizzazione di un pozzo	1.30
K₆ (Caratteristiche Demografiche ed Economiche)	Individua la densità di popolazione influente sul mercato dei prodotti agricoli e disponibilità di manodopera, la dotazione di infrastrutture e vie di comunicazione, lo sviluppo economico	La densità di popolazione di riferimento è quella relativa alla Città di Lamezia Terme, che possiede 70.000 abitanti, quindi medio centro, mentre lo sviluppo economico può derivare certamente dalla vicinanza con una delle più grandi vie cittadine, Via	1.20



		del Progresso	
K7 (Caratteristiche Politiche)	Determina l'azione dello Stato nel campo economico e sociale, possibilità di ricevere sostentamento con bonifiche, incentivazioni, agevolazioni	Ci potrebbe essere la possibilità di ricevere sostentamento, ma questa è sempre dettata dal momento storico e politico attualmente in corso, per questo non si può dire se sia un fattore negativo o positivo	1.00
K8 (Caratteristiche di Locazione)	Individua la posizione rispetto ai centri abitati, ai mercati agricoli, alle attività di stoccaggio, trasformazione e vendita di prodotti agricoli	Sicuramente la posizione è strategica per quanto concerne la vicinanza con centri abitati e mercati agricoli nonché con attività di stoccaggio e vendita di prodotti e attrezzature	1.20
K9 (Caratteristiche di Superficie)	Determina la grandezza o meno dell'area	Chiaramente l'area non è di notevoli dimensioni come si preferisce per terreni ad uso agricolo	0.70
K10 (Caratteristiche Geometriche)	Determina sia la regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia la possibilità di accorpamento particellare	Il confine risulta abbastanza regolare, ma l'uso di macchinari e mezzi permane difficoltoso visto il contesto in cui è posizionato, e visto l'unico accesso diretto sul lotto	0.70
K11 (Caratteristiche di Fertilità)	Valuta lo spessore dello strato coltivabile, della tessitura e della capacità di mantenere l'acqua	Il terreno essendo di tipo argilloso – sabbioso presenta una discreta fertilità e capacità igroscopica	1.15
K12 (Caratteristiche di Sistemazione)	Individua la possibilità di realizzare opere di scolo e viabilità podereale	Le opere di scolo potrebbero pure essere realizzate facilmente ma la viabilità podereale, specialmente con l'uso di macchinari è penalizzata vista la sua piccola dimensione e collocazione rispetto ai suoli limitrofi	0.80
K13 (Caratteristiche della Coltura Presente)	Valuta la presenza di piantagioni arboree, loro età, essenza sistemazione e ciclo produttivo	Il lotto non è occupato da alcuna tipologia di piantagione arborea, ma questo avvantaggia la coltura irrigua, anche se una parte di	1.00



		terreno dovrà essere ripristinato	
K14 (Presenza di Fabbricati Rurali al loro interno)	Individua la loro ampiezza, distribuzione, qualità edilizia e stato di conservazione	Sono presenti corpi di fabbrica al suo interno, anche se questi più che un pregio, risultano essere un costo, in quanto essendo abusivi e non potendo subire il procedimento di sanabilità edilizia, dovranno essere demoliti	0.70
K15 (Presenza di Vincoli)	Determina la presenza di Vincoli , e servitù attive e passive	il terreno è collocato all'interno di una zona Vincolata e di attenzione e tutela dei corsi d'acqua, e in più su di essa grava una servitù di passaggio su una fascia di terreno larga 2,00 metri e lunga 50,00 circa	0.70
K_G = Coefficiente Globale di differenziazione			0.78

Da cui si ottiene che il **Valore Complessivo della parte "agricola" del bene è:**

$$V_1 = K_G \cdot V_a = 0.78 \cdot 6.949,80 \text{ €} = 5.420,84 \text{ €}.$$

- per le aree valutabili come aree con potenzialità edificatoria abbiamo al mq di superficie (un valore minimo di 60,00 € ed uno massimo di 100 €) da mediare col valore agricolo medio di 12,15 €/mq di cui sopra e pertanto, da questi otteniamo che:

$$V_{em} = (12,15 + 60 + 100) / 3 = 57,38 \text{ €/mq.}$$

Da qui, moltiplicando il valore ottenuto per la superficie edificatoria del LOTTO 5 di mq. 1918, si ottiene un Valore del bene riferita alla parte edificatoria pari a:

$$V_e = 1918 \text{ (mq.)} \times 57,38 \text{ (€/mq.)} = 110.054,84 \text{ €}$$

A tale valore occorre applicare dei coefficienti correttivi che tangano conto della:

- Difficoltà d'accesso al Lotto (0,70 %) = K_1 ;
- Difficoltà di accorpamento con altri terreni di altri proprietari per raggiungere il minimo di 10.000 mq. (0,80%) = K_2 .

Da cui si ottiene che il **Valore Complessivo della parte "edificatoria" del bene è:**

$$V_2 = K_1 \cdot K_2 \cdot V_e = 0.70 \cdot 0.80 \cdot 110.054,84 \text{ €} = 61.630,71 \text{ €}.$$

- per le aree utilizzabili come spazi di parcheggio o posti auto già pavimentate (bitume), al valore agricolo (12,15 €/mq.), va aggiunto il valore della pavimentazione (12,00 €/mq.) e pertanto il valore unitario delle aree pavimentate sarà:



$$V_p = (12,15 + 12,00) = 24,15 \text{ €/mq.}$$

Da qui, moltiplicando il valore ottenuto per la superficie pavimentata del LOTTO 5 (di mq. 210), si ottiene un Valore del bene riferita a questa parte pari a:

$$V_3 = 210 \text{ (mq.)} \times 24,15 \text{ (€/mq.)} = 5.071,50 \text{ €.}$$

Tali aree, non sono di esclusiva proprietà del sig. [REDACTED] quindi, saranno valutate a parte nel paragrafo successivo.

Il Valore Totale del lotto è, pertanto, dato solo dalla somma di:

○ $V_1 = 5.420,84 \text{ €;}$

○ $V_2 = 61.630,71 \text{ €;}$

$$V_{\text{tot}} = 67.051,55 \text{ €.}$$

Valore Commerciale Totale LOTTO 5:

Ottenuto quindi il Valore di Mercato Complessivo del bene attraverso l'unico metodo adoperato, ovvero quello Diretto – Comparativo, a questo punto non ci rimane che andare a sottrarre a questo valore, i costi e gli importi da decurtare, per ricavare il VALORE COMMERCIALE TOTALE DEL LOTTO 5.

Pertanto, tali importi da decurtare sono relativi a:

- LAVORI EDILI DI DEMOLIZIONE di due corpi di fabbrica abusivi, di cui uno rappresentato da una tettoia di dim: (m. Lungh. 6,60 - Largh. 4,60 - H. 2,30), l'altro costituito da un fabbricato di dim: (cm. Lungh. 40,50 - Largh. 6,30 - H. 3,30); il costo di questi lavori è orientativamente di circa 9.100,00 €.

In conclusione il Valore Finale del LOTTO 5, tenendo conto anche delle valutazioni riguardanti il valore delle quote indivise (riportate e meglio specificate al paragrafo successivo che sono pari a 1.245,60), è determinato dall'espressione:

$V_{\text{LOTTO 5}} = 67.051,55 \text{ €} - 9.100,00 \text{ €} + 1.245,60 = 59.197,15 \text{ €} \text{ appr. a complessivi } \underline{\underline{€ 59.000,00}}$

C.5.10 - RISPOSTA AL QUESITO n° 10:

Indichi nel caso di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e nel caso poi di diritti reali di godimento dovrà provvedere a fornire la valutazione degli stessi applicando i coefficienti; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.



Valutazione della quota indivisa:

Gli immobili F-G-H-I sono di esclusiva proprietà del soggetto fallito, mentre gli immobili K-L-M e J-N-O sono in comproprietà con altri soggetti.

Di questi gli immobili K-L-M, sono accorpabili in un unico comparto di 210 mq, utilizzabili come aree di parcheggio e/o posti auto.

Mentre gli immobili J-N-O utilizzabili esclusivamente come strade d'accesso possono essere considerati soltanto come accessori il cui valore, pertanto, è compreso nel valore dell'immobile principale.

Il comparto costituito dagli immobili K-L-M in seguito a smontaggio e demolizione dei corpi di fabbrica avrà una superficie già pavimentata e quindi potrà essere utilizzato come posti auto a servizio dei fabbricati limitrofi.

Tenendo conto della superficie pavimentata e della possibile utilizzazione, si ritiene che il suo valore può stimarsi in 24,15 €/mq e , pertanto, il valore totale degli immobili K - L - M è pari a $210 \times 24,15 = 5.071,50 \text{ €}$.

Si dovrà, comunque, tener conto che questi immobili appartengono in quota parte al sig. Cantafio Antonio in cui $K = 1/2$; $L = 1/2$; $M = 1/4$, quindi anche il valore totale oltre che del valore della quota dovrà tener conto di un coefficiente riduttivo di compartecipazione pari al 30% del valore.

Pertanto, il valore della quota indivisa attribuibile al signor [REDACTED] è:

- $K = 1/2 \times (90 \text{ mq.} \times 24,15 \text{ €/mq}) \times (1-0,30) = 760,72 \text{ €};$
- $L = 1/2 \times (90 \text{ mq.} \times 24,15 \text{ €/mq}) \times (1-0,30) = 760,72 \text{ €};$
- $M = 1/4 \times (30 \text{ mq.} \times 24,15 \text{ €/mq}) \times (1-0,30) = \underline{126,66 \text{ €}};$

Totale quota parte = 1.648,10 €.

Da questo valore occorre detrarre la quota parte dei costi di riduzione in pristino dei due corpi di fabbrica "L1" - "M1", come già valutato al paragrafo 5.6. che saranno i seguenti:

- per L = $1/2 \times 250 \text{ €} = 125,00 \text{ €};$
- per M = $1/4 \times 1.110 \text{ €} = \underline{277,50 \text{ €}};$

per un totale = 402,50 €.

Da qui si ricava che il valore della quota indivisa degli immobili K-L-M è pari a:

$Q_{\text{tot}} = 1.648,10 \text{ €} - 402,50 \text{ €} = 1.245,60 \text{ €}.$



Indice Generale:

A – Premesse	pag. 2
• A1 – Incarico	pag. 2
• A2 – Quesiti	pag. 2
• A3 – Termine di Consegna	pag. 4
• A4 – Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 5
• A5 – Elencazione ed Identificazione dei beni caduti in fallimento	pag. 6
B – Individuazione e formazione dei lotti soggetti a valutazione	pag. 7
• B1 – Immobili soppressi e non intestati al soggetto fallito quindi non valutabili	pag. 8
C – Risposte ai Quesiti	pag. 15
• C1 – LOTTO N. 1 Immobili “A-B”	pag. 16
• C2 – LOTTO N. 2 Immobile “C”	pag. 43
• C3 – LOTTO N. 3 Immobile “D”	pag. 63
• C4 – LOTTO N. 4 Immobile “E”	pag. 84
• C5 – LOTTO N. 5 Immobili “F-G-H-I-J-K-L-M-N-O”	pag. 106

Si Allegano alla seguente Relazione n. 98 Allegati così effettivamente suddivisi:

- **Tomo 1** : Da Allegato 1 ad Allegato 16;
- **Tomo 2** : Da Allegato 17 ad Allegato 38;
- **Tomo 3** : Da Allegato 39 ad Allegato 52;
- **Tomo 4** : Da Allegato 53 ad Allegato 78

Lamezia Terme, li 28.01.2014

Il CTU

Ing. Vincenzo MAIDA

