



TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

OGGETTO: CAUSA CIVILE ISCRITTA AL N. 28/2013 R. G. E.,

VERTENTE TRA: BANCA POPOLARE DEL

MEZZOGIORNO S.P.A. CONTRO [REDACTED]

S.R.L. E [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott.ssa ADELE FORESTA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: ing. Ottaviano FERRIERI, con studio tecnico

in via Abritti, 175 - 88040 San Mazzeo di

Conflenti (CZ), C.F. [REDACTED]



IN DATA 01/07/2013, IL SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE, DOTT.SSA ADELE FORESTA DISPONEVA LA NOMINA DEL SOTTOSCRITTO, OTTAVIANO FERRIERI, QUALE CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO DELLA CAUSA N. 28/2013 R. G. E., VERTENTE TRA: BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A. (GIÀ BANCA POPOLARE DI CROTONE S.P.A.) CONTRO [REDACTED] S.R.L. E [REDACTED].

Il sottoscritto accettava l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti posti dal G.E., che di seguito si riportano integralmente:

- 1) *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma*

Studio Tecnico Φ8

Indirizzo Postale: Via Abritti, 175 - 88040 San Mazzeo di Conflenti (CZ)

Via Passeri, 50 - 88040 Martirano Lombardo (CZ)

P.IVA 02342440795, Telefono 0968/60129 - Telefax 09681940491, Cellulare: 3391719795

E-mail: ottaviano.ferrieri@studiof8.it / studiof8@pec.it - Internet: www.studiof8.it

dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;

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

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

- 4) Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e.;*
- 5) Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- 6) Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;*
- 7) Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;*
- 8) Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio e evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*
- 9) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo*

carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quando a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);

- 10) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;*
- 11) Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato;*
- 12) Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;*
- 13) Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di*

possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

- 14) *Corredi la relazione- da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat)– di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio - urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;*
- 15) *Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso costruzione, anche degli interni.*

PREMESSA

Per rispondere adeguatamente ai quesiti posti, si è reso necessario compiere le seguenti ricerche, presso:

- *Agenzia del Territorio di Catanzaro, ufficio del catasto, per accertare i dati identificativi degli immobili oggetto d'indagine ed estrarre copia degli elaborati planimetrici, delle planimetrie catastali e degli stralci dei fogli di mappa, nonché, ottenere informazioni e documentazione in merito alle variazioni catastali intervenute negli anni e che riguardavano espressamente i beni indagati;*
- *Svariate Agenzie del Territorio allo scopo di effettuare delle semplici visure;*
- *Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Catanzaro, per appurare la presenza di creditori iscritti e poterne indicare nomi e note di trascrizione;*
- *Ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme (CZ) per verificare eventuali difformità rispetto*

alla Legge N. 47/85 e alla vigente normativa in materia urbanistica, all'art. 39 della Legge 724/94, nonché, in merito al condono edilizio ultimo, cioè il D. L. 30 settembre 2003, N. 269 "Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici" art. 32, e attingere, comunque, alle informazione di carattere urbanistico degli immobili;

- *Ufficio del Comando di Polizia Municipale di Lamezia Terme (CZ) per accertare la presenza di eventuali verbali di violazione alla Legge N. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni e, al P.R.G. vigente nel territorio citato;*
- *Ufficio Anagrafe di Lamezia Terme (CZ) – Municipio di Sambiasse per ottenere copia dell'estratto dell'atto di matrimonio del soggetto pignorato;*
- *Archivio Notarile di Catanzaro al fine di reperire i titoli di proprietà per i beni in esame.*
- *Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme per accertare l'eventuale presenza di registrazioni relative agli immobili investigati.*

Il sottoscritto in data 02/08/2013 provvedeva a spedire le comunicazioni alle parti in causa, mediante raccomandate A.R., fissando il sopralluogo per il 21/08/2013, alle ore 16,00 **(vedi allegato M).**

Nel giorno deputato all'incontro, mediante contatto telefonico, il signor [REDACTED], informava il sottoscritto di non poter partecipare alla visita per impegni improcrastinabili e, di comune accordo, si decideva di posticipare il sopralluogo al 22 agosto 2013, alle ore 15:00 **(vedi allegato M).**

Il 22 agosto 2013, alle ore 15:00, in via F. Caparello 33 di Lamezia Terme erano presenti: il signor [REDACTED], parte in causa e legale rappresentante di [REDACTED] S.r.l., l'architetto Carla Isabella, altri personali collaboratori dello scrivente ed il sottoscritto.

Sul posto si aveva modo di rilevare e fotografare i cespiti censiti al catasto fabbricati di Sambiasse al foglio di mappa N. 74, particella 844, sub. 14 e 15 allocati al

piano primo, mentre per quanto riguarda l'unità immobiliare al terzo piano, stante la mancanza delle chiavi, si decideva di procedere successivamente previo accordo telefonico.

Terminati i lavori di sopralluogo, alle ore 16,30 si riteneva di poter concludere il sopralluogo; il verbale veniva firmato dai presenti.

Così per come concordato nella precedente visita, dopo aver preso contatto con il signor [REDACTED], legale rappresentante di [REDACTED] S.r.l., nonché proprietario dell'appartamento al terzo piano, foglio di mappa N. 74, particella 844, sub. 10, giorno 31 ottobre 2013, si procedeva al rilievo grafico e fotografico del suddetto appartamento **(vedi allegato M)**.

Il 31/10/2013, alle ore 11:00 in Sambiasse di Lamezia Terme, via F. Caparello 33 erano presenti: il signor [REDACTED], come sopra rappresentato, l'architetto Carla Isabella, personale collaboratore dello scrivente ed il sottoscritto.

Sul posto si eseguiva il rilievo grafico e fotografico del cespite immobiliare al terzo piano del palazzo.

Alle ore 12:15 si riteneva di poter concludere il sopralluogo ed il contestuale verbale veniva sottoscritto dai presenti **(vedi allegato M)**.

Ultimati i lavori di rilievo e misurazione, nonché, tutte le operazioni preliminari, si espongono di seguito i risultati della consulenza **(vedi allegati A, B, C, D, E, F, G, H, I, L, M, N)**.

RISPOSTE AI QUESITI ***quesito n. 1-2-3***

Verifica e controllo della completezza dei documenti di cui all'ex art. 567 codice di procedura civile

In ottemperanza all'ex art. 567, 2° comma codice di procedura civile, in data 09/07/2013, il sottoscritto accedeva alla cancelleria delle

esecuzioni immobiliari di Lamezia Terme, allo scopo di eseguire le copie degli atti contenuti nel fascicolo e valutare la completezza dei documenti.

Lo scrivente verificava che a corredo della procedura esecutiva era presente, nello specifico, la seguente documentazione:

- ⇒ Certificati storici ventennali delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati;
- ⇒ Originale Nota di Trascrizione del pignoramento Immobiliare R.G. N. 5592, R. P. N. 3655 dell'11/04/2013;
- ⇒ Estratto del Catasto.

Ritenuto che ai sensi del sopra citato articolo di legge, la documentazione, era da ritenersi *idonea*, si è proceduto all'istruzione della perizia.



quesito n. 4

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

I beni coinvolti nel verbale di pignoramento dell'11/04/2013, R.P. N. 3655, R.G. N. 5592, derivante da Atto Giudiziario del 19/03/2013, Numero di repertorio 126, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme, sfociato nella procedura esecutiva N. 28/2013 R.G.E. risultano ubicati esclusivamente nel Comune di Lamezia Terme (CZ).

Nello specifico, di seguito, vengono descritti ***i cespiti immobiliari*** interessati dal provvedimento di espropriazione

immobiliare contro la società [REDACTED] S.r.l. con sede in Lamezia Terme C.F. e P.IVA [REDACTED] e [REDACTED] nato a Sambiase (ora Lamezia Terme) il 16/07/1948, Codice fiscale

[REDACTED] **esecutati per l'intero**, e che consistono in:

- 1) [REDACTED] siti in Lamezia Terme – Sambiase, via F. Caparello, riportati al Catasto Fabbricati, **Foglio di mappa N. 74, Particella N. 844, sub. 14**, Cat. A/10 [REDACTED] di vani 3, piano primo e **sub. 15**, Cat. A/10 [REDACTED] di vani 3,5, piano primo;
- 2) Appartamento sito in Lamezia Terme – Sambiase, via F. Caparello, censito al Catasto Fabbricati, **Foglio di mappa N. 74, Particella N. 844, sub. 10**, Cat. A/3 “Abitazione di tipo economico”, di vani 6,5, piano terzo **(vedi allegato E)**.

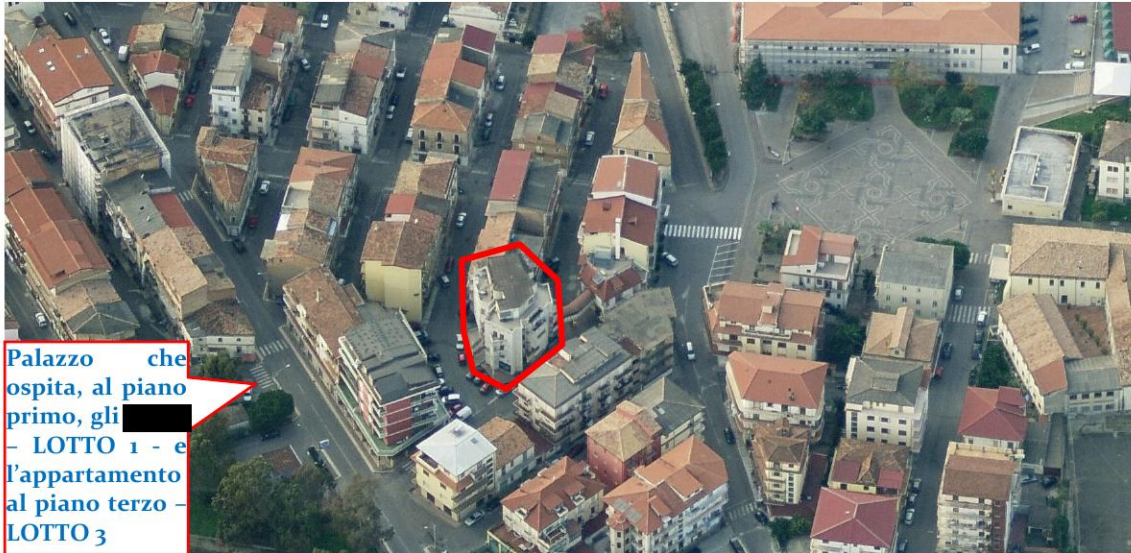
Occorre fin da subito effettuare una precisazione che si rende oltremodo necessaria per l'identificazione precisa degli immobili in oggetto.

Nello specifico, la proprietà dei due cespiti allocati al piano primo, nel tempo, ha eseguito tutta una serie di modifiche interne ed ha accorpato i due [REDACTED] che, essendo contigui si sono prestati ad essere utilizzati come un unico ambiente di lavoro.

Allo stato quindi, esiste una perfetta integrazione tra le due unità immobiliari, ed anche allo scopo di preservare il valore venale dei beni i due cespiti saranno considerati come un lotto unico, e d'ora in poi saranno identificati come “[REDACTED]”.

L'accesso al piano terra avviene in modo indistinto (a seconda degli ambienti), sia da via [REDACTED] Caparello che da via Re di Puglia, mentre l'ingresso condominiale è fissato al numero 33 di via F. Caparello.

Inoltre, l'ingresso al condominio si sviluppa ad un'altezza considerevole



dalla sede stradale e l'uscio è raggiungibile esclusivamente mediante alcuni gradini che si dipanano da via F. Caparello.

Via F. Caparello rappresenta una delle arterie che si dipanano da via delle Terme e che conduce al centro vitale dell'ex Comune di Sambiasse.

Infatti, appena attraversato il Fiume Cantagalli, la prima traversa sulla destra è per l'appunto via F. Caparello che sfocia in Piazza Armando Diaz

Prospetto su via Re di Puglia del palazzo che ospita i cespiti pignorati



sulla quale si affacciano scuole, banche, negozi e soprattutto ha sede il municipio dell'agglomerato urbano.

L'edificio è stato edificato a partire dal 1985 su un'area resa libera in seguito alla demolizione di immobili esistenti che inizialmente la ricoprivano completamente.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in telai di



calcestruzzo armato, con solai di interpiano in latero – cemento e con maglie perimetrali tamponate con muratura di mattoni.

Il palazzo denota una ricercatezza di forme non consueta nel panorama di Sambiasse.



L'edificio è, infatti, contraddistinto da una forma estremamente spigolosa con una serie di aggetti che contraddistinguono tutti i piani; inoltre, al

livello strada è stato creato un porticato atipico generato da pilastrature che si ergono per diversi livelli.

La forma geometrica irregolare e “spigolosa” si riflette inesorabilmente

anche agli interni tanto che non è raro trovare dei locali “triangolari” o contraddisti da spigoli molto acuti .

Seppure tale “ricercatezza” della forma ha permesso, probabilmente, al momento dell’edificazione di collocare velocemente gli alloggi sul mercato delle compravendite, grazie alla loro particolare “originalità”, il tempo sta dimostrando, invece, che tali irregolarità generano, di contro, dei problemi anche consistenti di preservazione e di tenuta agli agenti atmosferici.



Oggi, infatti, tutte le facciate del palazzo sono attaccate dalle acque meteoriche e necessitano di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ma soprattutto i balconi e le terrazze risultano molto compromessi e gli interventi edilizi non sono più procrastinabili.

In particolare, dal sopralluogo effettuato, è emerso in modo incontrovertibile che la terrazza dell’ultimo piano, ossia quella al servizio del quarto fuori terra e che



costituisce, altresì, l'estradosso della copertura piana del terzo livello ed in particolare dell'appartamento pignorato, da tempo è soggetta ad infiltrazione



dell'acqua piovana, che di fatto ha totalmente compromesso la tenuta del solaio impedendo l'utilizzazione del cespite pignorato.

L'appartamento al terzo piano, infatti, a causa dell'infiltrazione proveniente dalla soprastante terrazza, soprattutto nella zona Nord, è stato "evacuato" e da tempo è stato posto in disuso.

Bisogna anche dire che l'acqua piovana d'infiltrazione che raggiunge questo livello, poi continua ad aggredire il solaio del secondo piano, e se tale condizione dovesse perdurare non sono da escludere dissesti alla struttura e l'innestarsi di possibili crolli.

Un altro aspetto di fondamentale importanza che si vuole chiarire, riguarda il "terrazzo" che si sviluppa parallelamente a via Re di Puglia e che collega, al livello primo, i due edifici facenti parte dell'edificazione originaria.



L'edificio che ospita i cespiti pignorati, infatti, è stato legittimamente costruito in base ed in conformità alla Concessione Edilizia N. 1389 rilasciata dal Comune di Lamezia Terme in data 27 luglio 1984 e successiva variante N. 1464, del 26 agosto 1985 **(vedi allegato G)**.

Come si evince dagli elaborati grafici a corredo delle autorizzazioni urbanistiche sopra menzionate, soprattutto con riferimento alla variante approvata, risulta che tra i due edifici era stato previsto, al piano primo, un “passaggio aperto” sorretto da una pilastratura in calcestruzzo armato **(vedi allegato G)**.

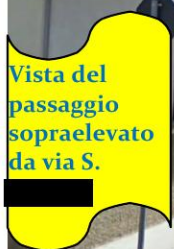


In particolare, il prospetto allegato ai suddetti progetti raffigura una situazione molto simile all'attuale (a meno delle differenze evidenziate negli elaborati allegati),

ovvero, un camminamento in calcestruzzo armato che collega i due edifici, provvisto di muretto e soprastante infissi in alluminio e copertura in orsogril, quest'ultimo poi ammantato da teli impermeabili in guaina bituminosa di colore rosso **(vedi allegato A, B, C)**.

Il “passaggio sopraelevato” rappresenta una vera e propria novità architettonica nel contesto nel quale è inserito e dona all'intero complesso immobiliare una connotazione moderna e facilmente identificabile.

L'aspetto che, invece, maggiormente desta preoccupazione è da



1.5.10) *Lebensmittel, die in der Lebensmittelkategorie "Lebensmittel für Kinder" eingestuft sind, sind für Kinder geeignet und sind für Kinder geeignet.*

██████████ Caparello **(vedi allegato D).**

Abstract: *Chlamydia trachomatis* is the most common bacterial sexually transmitted infection (STI) in the United States. The purpose of this study was to determine the prevalence of *C. trachomatis* among patients with STIs in a tertiary care hospital. A cross-sectional study was conducted in the STI clinic of a tertiary care hospital. All patients with STIs were screened for *C. trachomatis* using a polymerase chain reaction (PCR) assay. The prevalence of *C. trachomatis* was 12.5% (95% CI 8.5–17.5%). The prevalence of *C. trachomatis* among patients with STIs in a tertiary care hospital is 12.5%.

degli elaborati, sia di progetto che di catasto.

Infine, occorre sottolineare che anche le planimetrie catastali riferite ai cespiti, soprattutto con riferimento al piano primo, denotano tutta una serie di difformità soprattutto con riferimento alla mancata rappresentazione del “passaggio aperto” **(vedi allegato D)**.

Il sottoscritto, non ha ritenuto di procedere alle operazioni catastali “di pristino” perché complesse e costose, si sarebbe dovuto operare, infatti, sull'intero palazzo e su tutti gli elaborati di accatastamento con un notevole aggravio di spese, peraltro non giustificabile, in quanto l'identificazione dei cespiti pignorati non ha costituito alcun problema.

La mancata rappresentazione della passerella e le difformità interne non sono state ritenute sufficienti ad operare a livello catastale proprio per i problemi di carattere economici prima citati.

Ove il magistrato lo ritenesse necessario, comunque, il sottoscritto procederà, se autorizzato, all'aggiornamento della planimetria catastale dei cespiti pignorati nelle more del trasferimento immobiliare in seguito ad aggiudicazione sub-asta.

L'aggetto, ovvero, il cosiddetto “passaggio aperto” di fatto, rappresenta un accessorio diretto degli ██████ al piano terra, e quindi, parte integrante del pignoramento, seppure non esplicitamente citato, ad eccezione di una porzione facente capo all'appartamento “collegato”.

Il “passaggio sopraelevato”, infatti, collega due porzioni di stabile ed in particolare gli ██████ pignorati al piano terra del palazzo con ingresso da via F. Caparello, al civico N. 33 e l'edificio con affaccio su via Re di Puglia e Piazza Diaz, riportato in catasto al foglio di mappa N. 74, particella 918 collegandosi

con il piano primo dello stesso edificio, identificato con il sub. 2.

Il cespite (F. 74, P. 918, S. 2) classato con categoria A/10 [REDACTED] di classe U, 4,5 vani e rendita € 522,91 risulta in testa ai coniugi: [REDACTED] Pasquale nato a Sambiase (ora Lamezia Terme) il 18/07/1941, C.F. [REDACTED] e Vescio Caterina nata a Sambiase (ora Lamezia Terme) il 13/10/1939, C.F. [REDACTED] in regime di comunione dei beni **(vedi allegato D)**.

Dalla planimetria catastale confermata dalle dichiarazioni della parte eseguita, una porzione minima della passerella è parte integrante di tale cespite.

La proprietà sul cosiddetto "passaggio aperto" da ascrivere, invece, alla società [REDACTED] Gestione S.r.L. è da ricercarsi nell'atto di compravendita per notar Galati dott. Fortunato del 20 gennaio 1987, rep. N. 106471, registrato a Lamezia Terme il 27/01/1987, al N. 336 e trascritto a Catanzaro il 10 febbraio 1987, al N. 2969 R.G. e N. 2603 R.P., con il quale, il signor [REDACTED] nato a Sambiase (ora Lamezia Terme) il 16 luglio 1946 C.F. [REDACTED] acquistava dal signor [REDACTED], nato a Conflenti il 12 giugno 1952 C.F. [REDACTED] l'appartamento posto al primo piano (secondo fuori terra), composto da vani utili due ed accessori facente parte del fabbricato di nuova costruzione sito in Lamezia Terme già Sambiase, via Caparello **(vedi allegato E)**.

Nel suddetto atto è, precisato quanto segue: *"Accede all'appartamento suddetto ed è compreso nella vendita, l'attiguo e comunicante terrazzo, esteso circa metri quadrati ventidue, che si affaccia da una parte su via Redipuglia, dall'altra parte su via S. [REDACTED] e da un lato è confine con la proprietà di*

██████████ **Pasquale**” (vedi allegato E).

Successivamente, come detto, per atto di compravendita dell'01/03/2002, a firma del notaio Rosaria Carmela Agapito, rep N. 67406 registrato a Lamezia Terme, il 18/03/2002 al N. 631, serie 1 Val. e trascritto a Catanzaro l'11/03/2002, al N. 5018 R.G. e N. 3934 R.P. il signor ██████████ nato a Sambiase (ora Lamezia Terme) il 16 luglio 1946 C.F. ██████████ vendeva alla società ██████████ S.r.L.:
“L'appartamento posto al primo piano, secondo fuori terra, composto di vani utili due ed accessori, confinante con Via S. ██████████, Via Caparello, ██████████, appartamento di cui al precedente articolo uno, salvo altri e più precisi confini, censito nel N.C.E.U. del Comune di Lamezia Terme, già Sambiase, a seguito di denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni e variazione da abitazione ad ██████████ presentata all' U.T.E. di Catanzaro in data 3 dicembre 2001, prot. n. 424565, come segue: Foglio di mappa 74, particella 844 sub 15 (già 844 sub 6, prima della variazione suddetta), Via Caparello, P. 1, Categ. A/10, cl. U, vani 3,5, R.C. euro 406,71, in testa al venditore ██████████. Ai fini giuridici e catastali i comparenti dichiarano che quanto in oggetto è pervenuto all' attuale venditore, signor ██████████, con atto per notar Fortunato Galati da Lamezia Terme, in data 20 gennaio 1987, repertorio n. 106471, ivi registrato il 27 gennaio 1987 al n. 336 e trascritto in Catanzaro il 10 febbraio 1987 ai n.ri 2969/2603” (vedi allegato F).

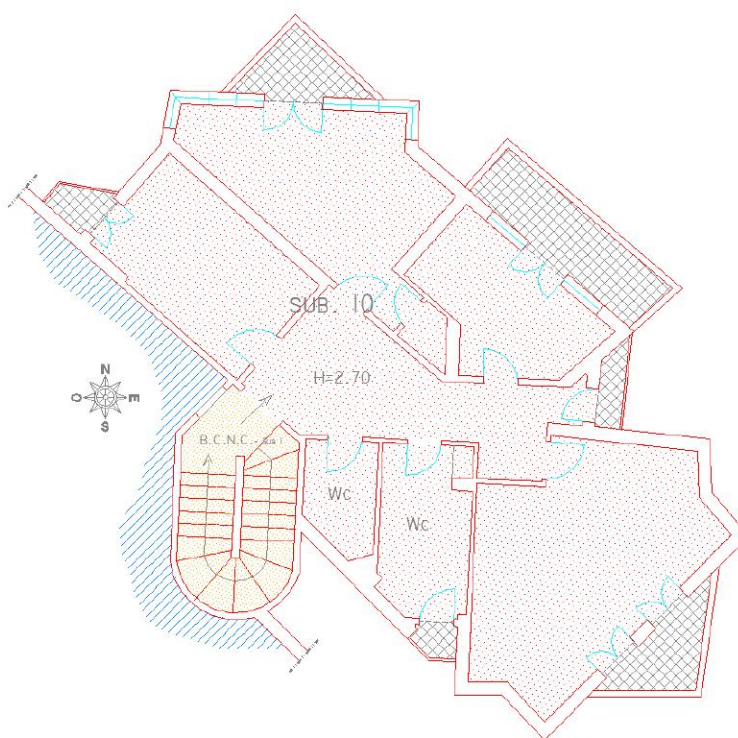
In quest'ultimo atto non si fa esplicito riferimento a *“l'attiguo e comunicante terrazzo”* ma è ovvio che quanto acquisto dal signor ██████████ nel 1987, veniva pari-pari trasferito alla società ██████████ S.r.l. compreso il passaggio aperto.

Si ricorda, infine, che la divisioni tra le due proprietà è perfettamente individuata sul posto da una divisione fisica.

LOTTO NUMERO DUE

Il lotto in esame è formato dall'appartamento al piano terzo che occupa la porzione Nord del livello.

L'ingresso è posto a destra per chi sale le scale, adiacente ai gradini della rampa che conduce al quarto piano fuori terra.



Catastalmente l'appartamento è riportato al catasto di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, via F. Caparello, **Foglio di mappa N. 74, Particella N. 844, sub. 10**, zona censuaria 1, Categoria A/3 "Abitazione di tipo economico", di classe 3, 6,5 vani e rendita € 419,62, piano terzo **(vedi allegato D)**.

L'appartamento, così come gli [REDACTED] al piano primo – Lotto N. 1 - sono raggiungibili esclusivamente dalla sede stradale mediante la scala condominiale, infatti, l'ascensore non risulta montato o, comunque, fruibile ed utilizzabile essendo lo stesso murato.

La scala condominiale è molto articolata e contraddistinta da



una forma ovale che a volte contribuisce a rendere i gradini non uniformi con pregiudizio per gli utilizzatori.

La scala in questione, con

struttura portante in calcestruzzo armato risulta perfettamente rifinita con gradini in marmo, battiscopa anch'essi in marmo e ringhiera in acciaio; inoltre la stessa è dotata di finestre su ogni livello intermedio.

L'accesso all'appartamento è garantito da un portone in legno a due ante che immette in un ampio ingresso – disimpegno che conduce ad ogni stanza dell'alloggio.

L'appartamento, così come gli [REDACTED] è contraddistinto da una forma estremamente complessa caratterizzata da spigoli vivi, molti acuti, che rendono l'ambiente interno poco fruibile e



sfruttabile.

Anche gli
aggetti esterni
risentono della forma
complessa degli
interni e sono
contraddistinti, a
volte, da dimensioni e
fogge realmente poco
utilizzabili e sfruttabili.



L'aspetto che desta la maggiore preoccupazione per l'alloggio in esame è, però, rappresentato dall'infiltrazione di acqua piovana che

Locale afferente
all'appartamento
pignorato, zona Nord,
nel quale è evidente
lo stato di dissesto



interessa la zona Nord del livello.

Come già
accennato, infatti, dal
solaio piano di
copertura, nella zona
Nord, si assiste ad
una cospicua

infiltrazione d'acqua che ha gravemente compromesso l'impiantito.

Tale infiltrazione, con il tempo, si è estesa, fino a interessare anche la zona Est del livello.

Le unità immobiliari allocate al quarto piano fuori terra del

palazzo, infatti, hanno una dimensione decisamente inferiore rispetto ai livelli sottostanti e la restante porzione di impiantito è stata destinata a terrazza.

Con il tempo, però, la tenuta all'acqua si è azzerata e si è assistito alle prime infiltrazioni.

Non essendo intervenuti celermente si è assistito ad un continuo stillicidio che a mano a mano ha interessato il solaio di uno degli ambienti e



successivamente anche quello dei vani vicini.

Ad un certo punto, presumibilmente nel 2010, la situazione è diventata drammatica e la proprietà ha deciso di abbandonare l'appartamento che ora risulta inutilizzato e quasi totalmente ammalorato.

Nel tempo, infatti, si è assistito a crolli di porzione di intonaco sia dal soffitto che dalle pareti, ed oggi molti muri sono attaccati dalle muffe e dai licheni.

Bisogna anche dire che i travetti in ferro, almeno in alcuni punti, risultano compromessi e se non si agirà tempestivamente non sono da



escludere crolli del solaio di copertura.

Nella stima si terrà conto dello stato di fatto, pertanto, non si eseguirà alcuna detrazione ma il valore unitario utilizzato sarà

quello più aderente alla realtà dei luoghi.

Il livello di finiture dell'alloggio è, quindi, da considerarsi scadente, anche se in origine era caratterizzato da finiture compatibili con la civile abitazione.

A tale proposito, occorre precisare che un tempo il cespite veniva utilizzato,

impropriamente, come



I pavimenti in gres porcellanato, i rivestimenti in mattonelle di maiolica, le pareti divisorie in



mattoni forati a coltello, intonacate a civile e pitturate con colori molto

tenui.

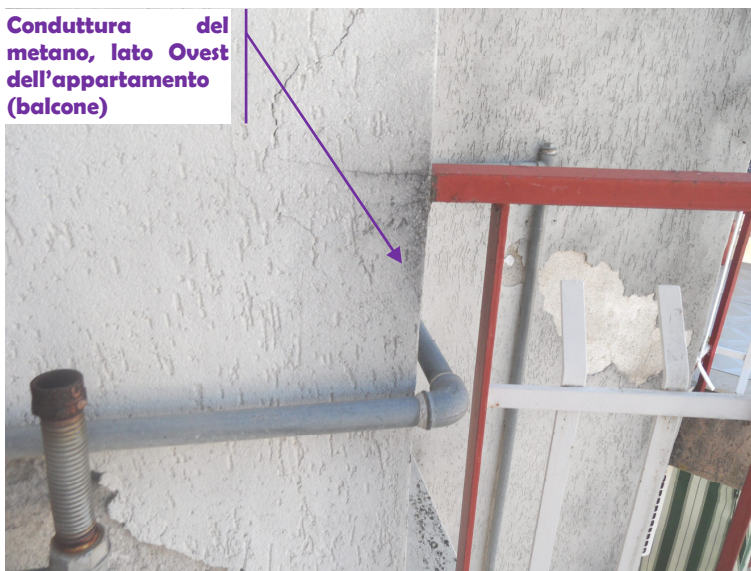
Gli infissi esterni in alluminio denotano l'età e non risultano a taglio termico, anche se la tenuta è apparsa ancora buona; all'esterno sono poste delle tapparelle in plastica, a rullo, comandate manualmente.

**Esterno, lato Nord, si
noti la terrazza
sovrastante l'alloggio**



Il cespite è dotato di due servizi igienici (bagno e lavanderia-wc) nonché di una serie di splitter utilissimi, d'estate, per abbassare la temperatura interna degli ambienti.

**Conduttura del
metano, lato Ovest
dell'appartamento
(balcone)**



Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono parsi funzionali, così come lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche.

All'esterno, l'alloggio è dotato di una serie di balconi; almeno uno è presente su ogni lato.

Gli aggetti, in genere, hanno delle forme geometriche molto

particolari, contraddistinti tutti da angoli acuti e difficilmente fruibili; gli stessi risentono dello stato manutentivo dell'intero palazzo e necessitano di interventi di manutenzione ordinaria.

Tutti i balconi sono rifiniti con pavimento in gres e muretti o ringhiere perimetrali; in genere sugli aggetti trovano posto le unità esterne dei climatizzatori, mentre sul ballatoio, lato Ovest, esiste l'attacco del metano e la predisposizione di una caldaia murale.

Il sottoscritto, fin dal momento del giuramento, ha intrapreso la consueta ricerca degli atti con particolare attenzione all'aspetto urbanistico dei beni oggetto di valutazione.

Lo scrivente, si è pertanto rivolto all'archivio del Comune di Lamezia Terme, a partire dal 07/09/2013, allo scopo di individuare le pratiche edilizie citate nell'atto e le altre autorizzazioni urbanistiche, relative all'unità immobiliare in esame.

In data 22/10/2013, dopo aver versato i diritti richiesti dal competente ufficio del Comune di Lamezia Terme, si aveva modo di effettuare una ricerca sia per "immobile" e sia per "nominativo" **(vedi allegato G).**

L'indagine ha dimostrato l'esistenza di alcune pratiche edilizie che testimoniano l'edificazione legittima del complesso immobiliare e che di seguito si andranno ad illustrare **(vedi allegato G).**

L'edificio, che ospita il cespite pignorato, esteticamente risponde a canoni attinenti ad una costruzione relativamente moderna; le forme triangolari ed i numerosi spigoli fanno pensare ad un progetto frutto di

un'idea attuale dell'abitare, anche se non propriamente fruibile.

Dall'analisi dei diversi incartamenti riguardante le pratiche edilizie, si è desunto che l'edificio ospitante l'alloggio pignorato era stato edificato dalla ditta [REDACTED], titolare della **concessione edilizia N. 1389**, rilasciata dal Sindaco del Comune di Lamezia Terme **il 27/07/1984** per la realizzazione di "un fabbricato per abitazione e negozi in via Redipuglia dell'ex Comune di Sambiasi" **(vedi allegato G)**.

Il Sindaco del Comune di Lamezia Terme, in considerazione che la commissione edilizia comunale aveva espresso, sulla domanda, il proprio parere favorevole nella seduta del 06/06/1984, N. 6; Vista la ricevuta comprovante l'avvenuto versamento alla Cassa di Previdenza Ingegneri Architetti (boll. N. 481 del 26/7/1984); Vista l'autorizzazione del Genio Civile in data 18/7/1984 N. 12190 sez. 6°; Vista l'istanza presentata dalla Ditta [REDACTED] in data 24/07/1984, prot. N. 26509, con la quale chiedeva che la suddetta Concessione venisse intestata alla Ditta [REDACTED]; Vista la convenzione stipulata in data 26/7/1984 rep. N° 2434 con la quale erano stati definiti i rapporti di natura patrimoniale e finanziaria tra la Ditta [REDACTED] ed il Comune; Vista la legge 28.1.1977, n. 10; Ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942, N. 1150 nel testo risultante dall'art. 10 della legge 6 agosto 1967, N. 765 ed all'art. 7 del vigente Regolamento Edilizio annesso al Programma di Fabbricazione, veniva rilasciata la concessione edilizia alla Ditta [REDACTED] per la "Costruzione di un fabbricato per abitazione e negozi in via Redipuglia dell'ex Comune di

Sambiase in un lotto di terreno facente parte della lottizzazione autorizzata con provvedimento in data N. , secondo il progetto a firma del dott. arch. [REDACTED] M. [REDACTED] che si allegava alla presente quale parte integrante **(vedi allegato G).**

La Concessione era subordinata all'osservanza delle seguenti prescrizioni:

a) la concessione, insieme al progetto approvato, doveva essere depositata in cantiere durante tutte le ore di lavoro e doveva essere esibita ad ogni richiesta degli incaricati del Comune;

b) l'inizio dei lavori doveva aver luogo soltanto dopo che erano stati determinati dal Tecnico Comunale, a richiesta dell'interessato, i punti fissi di linea e di livello. Il titolare della concessione aveva l'obbligo di comunicare per iscritto al Comune:

- 1) la data di inizio dei lavori;
- 2) la data di completamento delle fondazioni o, se siano previsti piani sotterranei, la data in cui la costruzione raggiunge il livello del piano campagna;
- 3) la data di avvenuto completamento al rustico.

I lavori non potevano essere iniziati o ripresi se non era intervenuto il sopralluogo del Tecnico Comunale. Trascorsi quattro giorni (esclusi dal computo i giorni festivi) dall'avvenuta comunicazione, senza che fosse intervenuto il sopralluogo, i lavori potevano avere inizio od essere ripresi;

c) l'area di proprietà restava vincolata al volume del fabbricato che si andava a realizzare secondo il progetto approvato e non poteva essere presa a base di calcolo ai fini di eventuali ampliamenti del fabbricato medesimo, né di altri eventuali progetti, in caso di alienazione, donazione, successioni ecc.;

d) senza apposita nuova concessione edilizia nessuna variazione poteva essere apportata al progetto.

Nella costruzione dovevano essere scrupolosamente osservati i punti fissi di lenee e di livello;

e) il prospetto dello stabile doveva essere intonacato e tinteggiato, ovvero rivestito a regola d'arte, inoltre, si doveva creare una zoccolatura di altezza non inferiore a mt. 0,50 e formata da pietra naturale o materiale di rivestimento del tipo resistente;

f) era obbligatorio l'adozione di tutti gli accorgimenti atti ad evitare infortuni sul lavoro, nonché quelli che fossero indicati dal Tecnico Comunale per garantire la incolumità dei cittadini e la sicurezza della circolazione;

g) per l'erezione di impalcature, steccati, recinzioni, ecc. su aree pubbliche o soggette a servitù di pubblico passaggio, occorreva autorizzazione scritta del Comune che, caso per caso, poteva stabilire prescrizioni e condizioni.

Il titolare dell'autorizzazione era tenuto a corrispondere al Comune la tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche secondo la tariffa vigente e doveva assumere a suo carico le spese occorrenti per riparare i danni arrecati al suolo pubblico, a tubazioni, condutture, ecc.

h) Se il cantiere prospettava su strade, piazze, ecc. esso doveva essere recintato con uno steccato o tramezza in muratura di altezza pari a m. 3,50.

Nell'area pubblica esterna al cantiere non era ammesso il deposito di materiali, la sosta di autoveicoli, autocarri o mezzi meccanici anche a scopo edilizio, se non previa autorizzazione scritta del Comune che poteva prescrivere norme e condizioni. - Si applicano le disposizioni contenute nel secondo comma della precedente lettera g);

i) Lo steccato o tramezza recingente il cantiere e prospettanti sulla Via o Piazza pubblica erano a disposizione esclusiva dell'Ufficio Comunale delle affissioni ai

sensi del vigente regolamento.

l) la concessione veniva rilasciata senza alcun pregiudizio dei diritti dei terzi e non esonera il titolare dall'obbligo di osservare, sotto la propria diretta ed esclusiva responsabilità, le leggi e regolamenti vigenti in materia anche se non citati;

m) il titolare della concessione era obbligato a rispettare tutti gli articoli del vigente Regolamento Edilizio ed in particolare gli articoli 62, 64, 67, 69, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78;

n) l'allacciamento elettrico doveva essere eseguito alla più vicina cabina di trasformazione dell'E.N.E.L. a cura e spese del titolare dell'autorizzazione.

Infine era fatto obbligo alla ditta titolare della concessione;

4) collocare all'ingresso del cantiere di lavoro un cartello, in posizione ben visibile, di dimensioni non inferiori a m. 1,20 x 0,70, portante le seguenti indicazioni: cognome e nome del Tecnico progettista, il quale doveva risultare iscritto al relativo albo; cognome e nome del Tecnico, direttore dei lavori, il quale doveva risultare iscritto al relativo albo; cognome e nome (o ragione Sociale) dell'impresa costruttrice;

5) in prossimità dell'asse della facciata principale era eretto un palo portante una tabella con la indicazione ben chiara dell'altezza da raggiungere con il fabbricato;

6) su ogni porta capiscala di accesso agli appartamenti, oppure nell'androne, dovevano essere poste delle cassette per le lettere;

7) le opere di cui al progetto dovevano essere denunciate dal costruttore all'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro prima dell'inizio dei lavori a norma dell'art 4 legge 5.11.1971, N. 1086.

8) Gli scarichi del piano cantinato dovevano essere collegati alla fogna comunale mediante impianto di sollevamento.

9) La Ditta concessionaria prima dell'inizio dei lavori, doveva depositare all'Ufficio Tecnico Comunale, in allegato al progetto esecutivo, la documentazione

prevista dell'art. 17 della legge 30.4.1976, n. 373.

10) Lo spazio intercorrente fra i corpi di fabbrica, da intendersi come continuazione di Via [REDACTED], così pure gli spazi compresi tra il filo stradale (larg. stradale ml 10,00) e lo spiccatto del fabbricato, sia lungo via Caparello che via Redipuglia, dovevano essere ad uso pubblico;

11) La pavimentazione del prolungamento di Via [REDACTED] sia eseguita in porfido secondo quanto progettato;

12) I prospetti sia realizzati a faccia vista per come progettato.

Il termine per l'inizio dei lavori non poteva essere superiore ad un anno; il termine di ultimazione entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non poteva essere superiore a 3 (tre) anni **(vedi allegato G)**.

In data **26 agosto 1985** dal Sindaco del Comune di Lamezia Terme, veniva rilasciata **Concessione Edilizia N. 1464 di Variante** alla Concessione N. 1389 del 27/07/1984 **(vedi allegato G)**.

Il Primo Cittadino, infatti, vista la concessione edilizia originaria N° 1389 del 27/7/84, con la quale la Ditta [REDACTED] [REDACTED] veniva autorizzato ad eseguire la costruzione di un fabbricato per abitazione e negozi in Via Redipuglia dell'ex Comune di Sambiase; Vista l'istanza, corredata di elaborati progettuali, presentati in data 7/3/85 prot. n° 12247, con la quale la medesima Ditta [REDACTED] [REDACTED] chiedeva il rilascio della Concessione edilizia di variante del fabbricato di cui sopra; Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 21/6/85 n° 13; Vista l'autorizzazione del Genio Civile in data 2/8/85 prot. n° 13180 si rilasciava alla Ditta

██████ ██████ – Concessione Edilizia - di variante del fabbricato in fase di realizzazione alla Via Redipuglia dell'ex Comune di Sambiasse, fabbricato di cui alla concessione edilizia originaria n° 1389 del 27/7/84 giusto progetto a firma del Dott. Arch. ████████ Maria ██████.

L'autorizzazione si rilasciava alle seguenti condizioni:

- 1) Salvo diritti dei terzi;
- 2) Fermo restando condizioni, prescrizioni e termini di validità di cui alla concessione edilizia originaria n° 1389 del 27/7/84 **(vedi allegato G).**

Dal confronto tra le planimetrie catastali esibite il 05/02/1986, l'allegato grafico a corredo del progetto della "Variante alla Concessione Edilizia N° 1389 del 27/7/84 ", ovvero, la pratica edilizia che aveva ottenuta la concessione edilizia N. 1464, del 26 agosto 1985 – allegati grafici redatti dal tecnico arch. ████████ ██████, datati 21/05/1984, ed il rilievo effettuato dallo scrivente risultano delle variazioni consistenti, soprattutto con riferimento alla distribuzione interna **(vedi allegato B).**

Non sono da escludere anche una serie di difformità che interessano sia l'esterno del fabbricato che le dimensioni dello stesso, ma la qualità degli elaborati grafici è tale che non è possibile determinare, in modo certo, la consistenza e la validità delle differenze.

Si notano anche delle variazioni nella distribuzione della superficie, ossia, ci sono alcune zone in cui "manca" dell'area edificata che, invece, si trova localizzata in altre parti dell'edificio.

Non sono, però, imputabili “sottrazioni” perpetrate a danno della procedura esecutiva, in quanto la situazione è cristallizzata almeno a partire dal 21/05/1984.

Le differenze tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto, invece, sono modestissime, e molte sono da imputarsi alla tecnica di misurazione che oggi è sicuramente più accurata e precisa.

Trattasi, ad ogni modo, anche in considerazioni finora esplicitate, di cambiamenti che non incidono sulla natura delle opere e che possono essere risanate con una semplice D.I.A. in sanatoria.

Ad ogni modo, rappresentano anche delle “difformità edilizie” non fosse altro perché ricadenti nella Tipologia 6, ovvero “opere di manutenzione straordinaria, come definite all’articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume”.

Come noto per le opere difformi, relative a fabbricati facenti parte delle procedure esecutive, bisogna fare riferimento all'art. 40, comma 6 della legge N. 47/1985 concernente l’eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, nonché le ipotesi previste dal comma 59, dell'art. 2 della legge 23 dicembre 1996, N. 662.

Devono, però, essere rispettati due requisiti, ossia, le ragioni del credito devono essere sorte antecedentemente all’entrata in vigore del decreto-legge N. 269/2003 (1° ottobre 2003) ed anche gli abusi devono

essere stati commessi prima di tale data; specificatamente l'art. 32, comma 25 D.L. 269/03 prescrive che le opere devono essere ultimate entro il 31 marzo 2003.

Nel caso in esame solo una delle condizioni sembrerebbe essere rispettata, ovvero, la realizzazione delle opere difformi è antecedente all'entrata in vigore dell'art. 32, comma 25 del D.L. 269/03 (basta fare riferimento agli elaborati di progetto che sono stati redatti il 21/05/1984), mentre le ragioni del credito sono sorte successivamente a tale termine, di conseguenza, non è possibile utilizzare il regime di "condono speciale" per le opere abusive di fabbricati ricadenti in procedure esecutive.

Rimane, quindi, il ricorso a quanto stabilito dall'art. 37, del D.P.R. N. 380 del 6 giugno 2001 – Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - *"Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità (art. 4, comma 13 del decreto-legge n. 398 del 1993; art. 10 della legge n. 47 del 1985), il quale stabilisce, per il caso in esame: "La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro"*.

Quindi, per le difformità riscontrate si verserà una sanzione pecuniaria pari ad almeno 516,00 per ciascun cespite (l'importo preciso sarà stabilito dal competente ufficio tecnico), oltre diritti di segreteria.

In riferimento alla documentazione da incorporare al fine del perfezionamento della pratica edilizia e l'ottenimento della relativa autorizzazione urbanistica relativamente al LOTTO N. 2, si farà espresso

riferimento a quanto richiesto dal competente ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme.

A parere dello scrivente, bisognerà aggiungere:

a) Dichiarazione del richiedente resa ai sensi dell'art. 4 della Legge 4/01/1968, N. 15 (ora artt. 47 del D.P.R. n. 445 del 2000), corredata dalla documentazione fotografica, nella quale risulti la descrizione delle opere per le quali si chiede il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e lo stato dei lavori relativo;

b) Progetto rilievo delle opere per le quali si chiede la sanatoria e documentazione fotografica;

c) Dimostrazione dell'avvenuto accatastamento o delle variazioni catastali intervenute e allo scopo di adeguare la categoria e classe dell'edificio alla richiesta di condono edilizio, nonché uniformare il progetto rilievo con quanto dichiarato in catasto, da eseguirsi a carico di un tecnico abilitato;

d) Titolo di proprietà;

e) Marca da bollo da € 14,62, nonché ogni altro versamento richiesto dal competente ufficio tecnico per "Diritti di Segreteria";

f) ulteriore documentazione eventualmente prescritta dal competente ufficio comunale.

Bisogna infine, ribadire e precisare che la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto.

Come noto, l'articolo 19 del D.L. 31/05/2010, N. 78, al comma 14 stabilisce che: *"all'articolo 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, è aggiunto il*

seguente comma: "1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari".

Quindi, ove il Giudice lo ritenesse necessario, il sottoscritto procederà all'adeguamento dell'elaborato catastale.

Dalle misure e dai rilievi effettuati il cespite pignorato risulta caratterizzato dalle seguenti grandezze caratteristiche: APPARTAMENTO
➔ superficie commerciale 117,92 mq, superficie utile mq 100,60 con altezza netta m 2,70 ed area balconi di mq 16,85 **(vedi allegati A, B, C).**

←————→

QUESITO N. 5

Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà

La proprietà degli [REDACTED] - **LOTTO N. I** - spetta alla società [REDACTED] S.R.L." con sede in Lamezia Terme, Via Caparello, 33 Codice fiscale e numero iscrizione nel Registro Imprese di Catanzaro [REDACTED] per atti di compravendita dell'01/03/2002, a firma del notaio Rosaria Carmela Agapito, rep N. 67406 registrato a Lamezia Terme il 18/03/2002 al N. 631, serie 1 Val. e trascritto a Catanzaro l'11/03/2002 al N. 5018 R.G. e N. 3934 R.P. **(vedi allegato F).**

L'atto, nello specifico, recitava come segue:

L'anno duemiladue, il giorno uno del mese di marzo (1 marzo 2002) in Lamezia

Terme. Innanzi al dottor Rosaria Carmela Agapito, notaio in Lamezia Terme, iscritto presso il Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Catanzaro, Crotono, Lamezia Terme e Vibo Valentia

Erano presenti i signori:

1) Dott. GALATI ENZA, nata a Settingiano il 24 maggio 1954 e domiciliata in Lamezia Terme, Via Trento n. 16, avvocato, la quale dichiarava di intervenire nel presente atto, non in proprio, ma quale procuratore speciale del dott. GALATI GIUSEPPE, nato in Catanzaro il 13 luglio 1961, domiciliato in Lamezia Terme, Via Trento, n. 16, avvocato, C.F. [REDACTED] celibe: giusta procura speciale autenticata nella firma con atto a mio rogito in data 24 ottobre 1995, repertorio n. 49176, che in originale, previa lettura datane dal notaio ai comparenti, si allega al presente atto sotto la lettera "A" ;

2) [REDACTED] P., nato in Sambiasi, ora Lamezia Terme, il 16 luglio 1948, il quale dichiarava di avere il C.F. [REDACTED] di essere coniugato in regime di separazione dei beni e di intervenire nel presente atto, in proprio e quale amministratore unico e legale rappresentante della società [REDACTED] S.R.L." con sede in Lamezia Terme, Via Caparello, senza numero civico, Codice fiscale e numero iscrizione nel Registro Imprese di Catanzaro: [REDACTED] a questo atto autorizzato in forza di delibera dell'assemblea dei soci del 10 gennaio 2002, delibera che, in estratto autentico, previa lettura datane dal notaio, ai comparenti, si allega al presente atto sotto la lettera "B", con la quale si conferisce espressamente la facoltà di contrattare con se stesso.

I predetti comparenti ai sensi di legge, previa rinunzia tra loro accordo e con il consenso all'assistenza dei testimoni, convengono quanto segue:

Art.1= Il dott. GALATI GIUSEPPE, come sopra rappresentato, vendeva alla società [REDACTED] S.R.L.", la quale, come sopra rappresentata,

L'appartamento posto al primo piano, secondo fuori terra, composto di vani utili due ed accessori, confinante con Via S. [REDACTED], Via Caparello, [REDACTED] [REDACTED], appartamento di cui al precedente articolo uno, salvo altri e più precisi confini, censito nel N.C.E.U. del Comune di Lamezia Terme, già Sambiasse, a seguito di denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni e variazione da abitazione ad [REDACTED] presentata all' U.T.E. di Catanzaro in data 3 dicembre 2001, prot. N. 424565, come segue:

Foglio di mappa 74, particella 844 sub 15 (già 844 sub 6, prima della variazione suddetta). Via Caparello, P. 1, Categ. A/10, cl. U, vani 3.5, R.C. euro 406,71, in testa al venditore [REDACTED] [REDACTED].

Ai fini giuridici e catastali i componenti dichiarano che quanto in oggetto è pervenuto all'attuale venditore, signor [REDACTED] [REDACTED], con atto per notar Fortunato Galati da Lamezia Terme, in data 20 gennaio 1987, repertorio N. 106471, ivi registrato il 27 gennaio 1987 al N. 336 e trascritto in Catanzaro il 10 febbraio 1987 ai n.ri 2969/2603.

Art. 4= Il prezzo è stato convenuto tra le parti ed a me notaio dichiarato in euro 36.200, 00 (trentaseimiladuecento), somma che il venditore, dichiara di aver ricevuto, prima d'ora, dalla società acquirente, a favore della quale rilascia corrispondente quietanza di completo saldo.

Art. 5= Oggi stesso al trasferimento a favore della società acquirente la proprietà, il possesso e la detenzione di quanto in oggetto, con tutti i diritti, accessioni, azioni, ragioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, con tutti i relativi diritti ed oneri sulle parti condominiali dell' intero edificio, nello stato di fatto e di diritto on cui detti immobili attualmente si trovano.

Art. 6= I venditori, in proprio e come sopra rappresentato, dichiarano e garantiscono che quanto in oggetto è di loro piena proprietà e libera disponibilità, immune da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli e da qualsiasi altro vincolo od

onere di sorta.

Art. 7= Le parti rinunziano all' iscrizione di qualsiasi ipoteca legale che possa loro competere in dipendenza del presente atto.

Art. 8= Le spese del presente atto e consequenziali sono a carico della società acquirente.

Art. 9= Ad ogni effetto di legge, ed in particolare ai sensi e per gli effetti delle leggi n. 47/85 e n. 165/90, i venditori, in proprio e come sopra rappresentato, da me notaio richiamati sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false, dichiarano che:

- *L' intero fabbricato di cui le unità immobiliari in oggetto, sono porzioni, è stato legittimamente costruito in base ed in conformità alla Concessione Edilizia n. 1389 rilasciata dal Comune di Lamezia Terme in data 27 luglio 1984;*
- *Che per le unità immobiliari in oggetto non sono intervenute né risultano pendenti provvedimenti sanzionatori (vedi allegato F).*

L'appartamento, come detto, appartiene esclusivamente al signor [REDACTED], nato in Sambiase (ora Lamezia Terme), il 16 luglio 1948, C.F. [REDACTED] per atto di compravendita del 31/03/2003 a rogito del notaio Rosaria Carmela Agapito, rep. N. 69593, registrato a Lamezia Terme il 10 aprile 2003, al N. 624, serie I Val. e trascritto a Catanzaro il 03/04/2003 al N. 6434 R.G. e N. 4078 R.P. **(vedi allegato F).**

L'atto in questione, cita nel seguente modo:

L'anno duemilatre, il giorno trentuno del mese di marzo (31 marzo 2003) in Lamezia Terme, nello studio del notaio Agapito Rosaria Carmela, sito in Piazza Fiorentino N. 24

Innanzi all'avv. SEBASTIANO PANZARELLA, coadiutore della dott. Rosaria Carmela Agapito, notaio in Lamezia Terme, iscritto presso il Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia, tale nominato con provvedimento del Presidente del Consiglio Notarile di Catanzaro in data 26 marzo 2003.

Sono presenti i signori:

1) [REDACTED], nata in Sambiasse, ora Lamezia Terme, il 10 gennaio 1947, la quale dichiara di essere nubile e di avere il C.F. [REDACTED]

2) [REDACTED], nato in Sambiasse, ora Lamezia Terme, il 16 luglio 1948, il quale dichiara di avere il C.F. [REDACTED] e di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

I predetti comparenti della cui identità personale io coadiutore sono certo ai sensi di legge, previa rinunzia tra loro d'accordo e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni, convengo quanto segue:

Art. 1= La signora [REDACTED] vende al signor [REDACTED], il quale acquista, la piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nell'ex Comune di Sambiasse, ora Lamezia Terme, alla Via Caparello, e precisamente:

L'appartamento posto al terzo piano, quarto fuori terra, composto di vani catastali sei e mezzo, confinante con Via Redipuglia, Via Caparello, Rocca [REDACTED], salvo altri e più precisi confini, censito nel N.C.E.U. del Comune di Lamezia Terme, già Sambiasse, in testa alla venditrice, al foglio di mappa 74, particella 844 sub 10, Via Caparello, Categ. A/3, cl. 3 vani 6,5, R.C. euro 419,62.

Ai fini giuridici e catastali i comparenti dichiarano che quanto in oggetto è pervenuto alla venditrice, con atto per notar Fortunato Galati da Lamezia

Terme, in data 21 aprile 1986, repertorio N. 105178, ivi registrato il 17 maggio 1986 al n. 1407.

Art. 2= Il prezzo è stato convenuto tra le parti ed a me coadiutore, dichiaratore in euro 44.100.00 (quarantaquattromilacenti/00), somma che la venditrice dichiara di aver ricevuto, prima d'ora, dall'acquirente, a favore del quale rilascia corrispondente quietanza di completo saldo.

Art. 3= Oggi stesso si trasferiscono a favore dell'acquirente la proprietà, il possesso e la detenzione di quanto in oggetto, con tutti i diritti, eccezioni, azioni, ragioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, con tutti i relativi diritti ed oneri sulle parti condominiali dell'intero edificio, nello stato di fatto e di diritto in cui detti immobili attualmente si trovano.

Art. 4= La venditrice dichiara e garantisce che quando in oggetto è di sua piena proprietà e libera disponibilità, immune da ipoteche, trascrizione pregiudizievoli e da qualsiasi e da qualsiasi altro vincolo ad onere di sorta.

Art. 5= Le parti rinunziano all'iscrizione di qualsiasi ipoteca legale che possa loro competere in dipendenza dal presente atto.

Art. 6= Le spese del presente atto e consequenziali sono a carico dell'acquirente.

Art. 7= Ad ogni effetto di legge, ed in particolare ai sensi e per gli effetti delle leggi n. 47/85 e N. 165/90, la venditrice, da me coadiutore richiamata sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false, dichiarato che:

- l'intero fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto, è porzione, è stato legittimamente costruito in base ed in conformità alla concessione Edilizia N. 1389 rilasciata dal Comune di Lamezia Terme in data 27 luglio 1984;*
- che per la suddetta unità immobiliare non è stata oggetto di opere per le quali si sono rese necessarie licenze o concessioni, anche in sanatoria né sono intervenuti o risultano pendenti provvedimenti sanzionatori;*
- il reddito immobiliare di quanto in oggetto è stato inserito nell'ultima*

dichiarazione dei redditi, per la quale è scaduto il termine di presentazione alla data odierna **(vedi allegato F)**.



QUESITO N. 6

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

Come già precedentemente esposto ai quesiti 4 5 della presente relazione, il **LOTTO N. 1** è formato da due unità immobiliari distinte almeno catastalmente, ma che per motivi di opportunità, la proprietà ha deciso di unire a formare un unico grande [REDACTED] a livello.

Pensare ad una suddivisione, secondo gli elaborati catastali e progettuali, avrebbe comportato, la computazione di spese dovute alle opere edilizie necessarie a ripristinare lo stato di progetto con un conseguente abbattimento del valore residuo.

In verità, però, è stato un altro l'aspetto che ha impedito la formazione di due lotti, ovvero, la commistione che si sarebbe creata con la vendita di uno dei due lotti in momenti differenti, oppure, con l'aggiudicazione a due diversi soggetti.

Nel primo caso, che a priori non è possibile determinare, uno degli acquirenti avrebbe dovuto eseguire le spese di ripristino per l'intero ed aspettare l'aggiudicazione del secondo lotto per vedersi riconosciute parte delle cifre sostenute.

Nel secondo caso, invece, si sarebbero potute ingenerare delle discussioni tra le differenti proprietà dovute a presunti abbattimenti di valore a sfavore di una o dell'altra porzione di immobile.

Allo scopo di preservare il valore venale dei cespiti, quindi, e non ingenerare possibili motivi di dissidio si è ritenuto che la situazione migliore e razionale fosse quella di dare vita ad un unico lotto.

Naturalmente l'acquirente sub-asta, dove lo ritenesse conveniente potrà procedere alla formazione di due entità separate, ad ogni modo, così devono essere intesi dall'aggiudicatario con tutto ciò che ne consegue in termini di spese di gestione e di aggiudicazione.

Relativamente all'appartamento allocato al terzo piano, invece, non si è ritenuto di procedere ad ulteriori frazionamenti.

Come già precedentemente esposto, i cespiti sono di esclusiva proprietà del signor [REDACTED], nato in Sambiase (ora Lamezia Terme), il 16 luglio 1948, C.F. [REDACTED] ***esecutato per l'intero (vedi allegato F).***

Per quanto appena esposto, risultando pignorata la quota 1/1 di proprietà, l'ipotesi di divisione, appare pertanto esclusa.

Anche dal punto di vista economico, una riduzione in termini di superficie non ne renderebbe più appetibile la vendita.

Infine, la divisione fisica dell'appartamento è impedita per problematiche strutturali e urbanistiche, quindi il lotto deve necessariamente intendersi quale unico ed indivisibile.



QUESITO N. 7

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

Il sottoscritto in occasione dei sopralluoghi compiuti, faceva luce in merito a possibili diritti reali insistenti sulla proprietà.

Poi, dal controllo effettuato con la documentazione raccolta presso i vari uffici si aveva modo di conoscere la storia dei diritti reali insistenti sul lotto unico che di seguito si andranno a descrivere.

Come detto, gli [REDACTED] al piano primo appartengono esclusivamente alla società [REDACTED] S.R.L.” con sede in Lamezia Terme, Via Caparello, 33 Codice fiscale e numero iscrizione nel Registro Imprese di Catanzaro [REDACTED]

In occasione dei sopralluoghi compiuti emergeva che i cespiti erano adibiti ad [REDACTED] ed occupati dalla medesima società pignorata.

Sia gli indirizzi della società, d'altronde, che le indicazioni sul citofono rimandavano, infatti, agli [REDACTED] pignorati.

L'appartamento al terzo piano, invece, in considerazione dello stato di conservazione e della consistente infiltrazione dell'acqua era totalmente posto in disuso oramai da mesi.

Le chiavi dell'alloggio erano nella disponibilità del signor [REDACTED], proprietario del cespite, che come tale ne esercitava il possesso indiscusso.

In considerazione dello stato dei cespiti e dell'utilizzo accertato si è ritenuto di non procedere con l'accesso presso l'agenzia delle entrate per l'accertamento di possibili contratti pregressi o altri gravami cui cespiti pignorati in quanto incompatibili con lo stato dei beni.



QUESITO N. 8

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

Negli atti di acquisto dei cespiti pignorati, ossia l'atto di compravendita dell'01/03/2002, a firma del notaio Rosaria Carmela Agapito, rep N. 67406 con il quale la [REDACTED] S.R.L." con sede in Lamezia Terme, Via Caparello, 33 Codice fiscale e numero iscrizione nel Registro Imprese di Catanzaro [REDACTED] acquistava la titolarità di uno dei due [REDACTED] dal signor [REDACTED] [REDACTED], nonché nell'atto di compravendita del 31/03/2003 a rogito del notaio Rosaria Carmela Agapito, rep. N. 69593, con il quale la stessa personale acquistava, invece, la proprietà dell'appartamento al terzo piano, era indicato il regime di patrimoniale del soggetto che dichiarava di "essere coniugato in regime di separazione dei beni" **(vedi allegato F)**.

Come noto, relazionare in merito al regime patrimoniale della persona giuridica pignorata risulta essere irrilevante, essendo la società [REDACTED] S.R.L." con sede in Lamezia Terme, Via Caparello, 33 Codice fiscale e numero iscrizione nel Registro Imprese di Catanzaro [REDACTED] per l'appunto una "S.R.L.", che appartiene alla categoria delle società di capitali, che come tale risponde, in caso di insolvenza delle obbligazioni sociali, soltanto con il proprio patrimonio (art. 2462 c.c.).

Diverso è il caso della persona fisica, [REDACTED] [REDACTED] nato in Sambiase (ora Lamezia Terme), il 16 luglio 1948, C.F.

██████████ per il quale il regime patrimoniale risulta determinante.

Allo scopo di accertare con precisione il dato patrimoniale del soggetto pignorato, il sottoscritto, accedeva all'ufficio "stato civile" dell'ex Comune di Sambiase per richiedere il documento necessario.

Come si evince dall'estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Lamezia Terme, in data 05/11/2013, il ██████████ nato a Sambiase il 16/07/1948 atto N. 375P. IS.A e ██████████ nata a Sambiase il 01/05/1954 atto N. 241P. IS.A contrassero matrimonio a Lamezia Terme il giorno undici del mese di settembre dell'anno millenovecentosettantaquattro (11/09/1974), alle ore undici e quarantacinque **(vedi allegato I).**

L'atto in questione è stato annotato all'ufficio dello stato civile del Comune di Lamezia Terme, nell'anno 1974, atto N. 3, parte I, serie -, Uff. 6 **(vedi allegato I).**

A margine dello stesso, nello spazio "Annotazioni", è riportato quanto segue: *con atto in data 19/01/1987 Rep. N. 106468 Racc. 17586 registrato il 27/01/1987 al N. 335 dal notaio Dr. Galati Fortunato dei distretti riuniti di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia, gli sposi ██████████ nato a Sambiase il 16/07/1948 e ██████████ nata il 01/05/1954 a Sambiase, entrambi residenti in Lamezia Terme via del Mare, 60 convengono che il loro regime patrimoniale divenga quello della separazione dei beni* **(vedi allegato I).**

L'atto citato a rogito del notaio Galati Fortunato veniva, altresì,

annotato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro con nota di trascrizione del 10/02/1987, registro particolare N. 2602, registro generale N. 2968 **(vedi allegato E)**.

La nota in questione, cita testualmente: *“A favore e contro: coniugi [REDACTED] [REDACTED], nato il 16 luglio 1948 cod. fisc. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], nata l'1 maggio 1954, cod. fisc. [REDACTED] [REDACTED] ambedue nati in Sambiase - Si chiede: la trascrizione dell'atto per notar Galati dott. Fortunato da Lamezia terme del 19 gennaio 1987, rep. 106.468, reg. to in Lamezia Terme il 27 GEN 1987 al num. 335, col quale atto i coniugi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], premettono: - che hanno contratto matrimonio in Lamezia Terme l'11 settembre 1974 e che il relativo matrimonio è stato trascritto nel Registro degli Atti di Matrimonio del predetto Comune, anno 1974, n. 3, parte I Ufficio 6°; che, non avendo stipulato diversa convenzione, il regime patrimoniale della loro famiglia è costituito dalla comunione legale dei beni; che tale regime non è più conveniente alla loro situazione patrimoniale, per cui sono concordemente addivenuti nella determinazione di voler applicare al futuro matrimonio il regime patrimoniale della separazione. Tanto premesso e che costituisce parte integrante e sostanziale dell'atto che si trascrive, stipulano quanto segue: Art. 1= I predetti coniugi concordemente ed espressamente convengono che il regime patrimoniale della loro famiglia è costituito dalla separazione di beni, a partire da oggi. Art. 2 Stabiliscono, inoltre, che tutti i beni facenti parte della comunione legale, fino ad ora tra loro esistita, passino in comunione volontaria tra loro, in parti uguali, e nell'attivo e nel*

(vedi allegato E).



QUESITO N. 9

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quando a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)

Le unità immobiliari oggetto di indagine constano in due [REDACTED] che costituiscono l'intero piano terra e l'appartamento al terzo piano, settore Nord, di un edificio multilivello, ubicato all'incrocio di Via F. Caparello con via Re di Puglia, centro urbano di Sambiasse in Lamezia Terme.

Il palazzo che ospita i cespiti pignorati versa in un pessimo stato di conservazione generale; i prospetti necessitano di manutenzione ordinaria, mentre gli aggetti necessitano del recupero dei frontalini, di porzioni di intonaco, di qualche gocciolatoio e la messa in opera di scossaline e converse.

Si renderanno necessarie, pertanto, per l'acquirente sub-asta delle spese per la manutenzione ordinaria del palazzo.

Il sottoscritto nella stima dei cespiti ha tenuto conto dello stato di manutenzione dei cespiti e dell'edificio condominiale, nonché degli accessori comuni applicando il prezzo unitario che è sembrato più

rispondente allo stato dell'arte dei beni.

In particolare, per come detto, lo stato di conservazione degli XXXXXXXXXX
– Lotto N. 1 – è accettabile, pertanto, allo stato non sono prevedibili
spese per interventi edilizi per le opere interne.

Lo stato di conservazione dell'appartamento al terzo piano, invece,
per come detto, necessita di interventi urgenti di manutenzione
straordinaria.

Non solo, ma l'intervento in questione dovrà riguardare
contestualmente l'alloggio pignorato e la terrazza del quarto piano fuori
terra, pertanto si rende necessario interessare la proprietà del cespite a
livello.

Sarebbe pensabile, almeno per arginare il problema utilizzare del
composto chimico impermeabile da stendere direttamente sulla
pavimentazione della terrazza, al quarto piano, in grado di chiudere gli
alveoli di percolazione dell'acqua.

Per effettuare tale intervento è, comunque, necessaria
l'autorizzazione della proprietà del quarto piano.

L'intervento di impermeabilizzazione potrebbe essere inserito tra i
lavori necessari alla manutenzione dello stabile nel suo complesso.

Da quanto accertato in fase di sopralluogo, le proprietà dei cespiti
che costituiscono il palazzo non hanno proceduto ad eleggere un
rappresentante di condominio ma trattano gli spazi comuni ed i relativi
servizi con una gestione “alla buona”.

Relativamente alle spese ed agli oneri “condominiali”, il soggetto

esecutato ha dichiarato al sottoscritto che gli oneri ordinari per i cespiti eseguiti ammontano complessivamente a circa € 300,00 annui e ad oggi non ci sono spese condominiali pendenti.

Un altro aspetto che riguarda esclusivamente il sub. 15 è quello relativo alla rampa affiancata al corpo scale centrale che, in origine, doveva servire esclusivamente i sub 5 e 6 **(vedi allegato D)**.

Sull'elaborato planimetrico la scala in questione è identificata come sub. 1 "bene comune non censibile (vano scala) ai sub. 5-6-7-8-9-10" ma tale dicitura è da considerarsi errata **(vedi allegato D)**.

In origine, infatti questa scala doveva condurre in modo esclusivo e dedicato agli uffici del piano primo, tanto è vero che solo i sub 5 e 6 avevano passaggio su tale accessorio, mentre tutti gli altri subalterni risultano non interessati da tale scala; in particolare il piano secondo, il terzo ed il quarto, nonché il cantinato sono totalmente esclusi.

Dalle informazioni assunte, già in fase di esecuzione (o immediatamente dopo) la scala dedicata che conduceva al piano primo è stata abolita e la superficie aggregata ai sub. 5 e 6, nonché al sottostante livello, ossia al piano terra.

Purtroppo, oltre che un abuso edilizio, in tal modo si è perpetrato una sottrazione all'area comune, per la quale non è possibile, in genere, rivendicarne la proprietà esclusiva.

Come noto i beni comuni non censibili rappresentano una proprietà in comune e indivisa, che può esser utilizzata da chiunque ne

abbia titolo, con l'obbligo di mantenerla agibile per gli altri comproprietari.

Si tratta, perciò, di un bene che appartiene a tutti i condomini, anche se nessuno di questi può pretenderne l'esclusiva proprietà.

È un bene in comune, ma non avendo titolarità esclusiva e non producendo reddito, non può essere censito.

Alla base della definizione di bene comune non censibile vi è la Circolare del Ministero delle Finanze N. 2, del 20 gennaio 1984.

In tale Circolare, per la prima volta, si cerca di dettare delle linee guida in materia di accatastamento, soprattutto relativamente all'inserimento nell'archivio catastale, delle informazioni riguardanti gli immobili urbani di nuova costruzione.

Al punto 1.3.3, in merito alla definizione del concetto di porzioni comuni a più unità immobiliari si enuncia che giova chiarire, per una migliore applicazione della norma che si intende ora dettare - *che per porzioni comuni possono essere considerate, secondo gli intendimenti del dichiarante, non solo quelle così definite dal codice civile o da regolamenti o consuetudini condominiali, ma anche tutte quelle altre che in senso funzionale sono al servizio o comunque utilizzabili da due o più unità immobiliari.*

Da questa definizione si evince come il legislatore, o dichiarante che dir si voglia, abbia cercato di fornire una normativa rispondente alle esigenze di utilizzazione del catasto da impiegare anche in campo civilistico.

Si è cercato, infatti, di non trascurare alcun aspetto, soprattutto quello reddituale relativo a quelle porzioni di condominio, di fatto comuni a più u.i., ma che costituiscono unità autonome vere e proprie.

Le porzioni comuni, in base alla Circolare, vengono classificate in beni comuni censibili e beni comuni non censibili.

Le porzioni censibili comuni a più unità immobiliari sono dei beni immobili che costituiscono vere e proprie unità immobiliari con un'autonomia e specifica capacità reddituale.

Tali unità immobiliari forniscono dei servizi comuni e sono utilizzabili da più unità immobiliari e, per tale ragione, devono essere dichiarati al momento dell'accatastamento.

Per rendere tutto più comprensibile si può pensare all'abitazione del portiere o alla piscina o al parcheggio interrato.

Durante l'accatastamento, quindi, occorrerà fare in modo che si evidenzii la loro natura di bene comune censibile.

Questo potrà essere fatto stabilendo la connessione alle unità immobiliari cui sono asserviti.

Per tale ragione durante le fasi di accatastamento verrà specificatamente selezionata la dicitura di bene comune censibile seguita dagli identificativi catastali cui è asservito.

I beni comuni così costituiti prenderanno il nome di beni comuni censibili, rappresentando quest'ultima dicitura la partita di appartenenza.

In base alle disposizioni della Circolare N. 2 del 20.01.1984, in

sede di accettazione dell'accatastamento, l'ufficio preposto: *“dopo aver controllato la connessione del bene comune con almeno due unità immobiliari, contestualmente assegna il numero di partita alla scheda con intestazione nominativa ed il numero di pagina della partita speciale (consecutivo all'ultimo già utilizzato) alla scheda di accatastamento dei beni comuni censibili”*.

Quindi, in sostanza, a parere dello scrivente la scala dedicata al piano primo era da considerarsi, al più, bene comune censibile ai sub 5 e 6, e non già bene comune non censibile.

In materia di usucapione di beni in comunione, la Cassazione (sezione seconda, 18 giugno 2007, N. 14171) ha più volte affermato che: *“ai fini della prova, non è sufficiente che gli altri comproprietari si siano limitati ad astenersi dall'uso della cosa, né che l'istante abbia compiuto atti di gestione consentiti al singolo proprietario oppure atti che, comportando solo il soddisfacimento di obblighi o erogazioni di spese per il miglior godimento della cosa comune, ovvero, per la sua manutenzione, non possono dar luogo ad una estensione del possesso, occorrendo, per contro, la prova che il comproprietario usucapente ne abbia goduto in modo inconciliabile con la possibilità di godimento altrui, in modo tale, cioè, da evidenziare, al di fuori di una possibile altrui tolleranza, una inequivoca volontà di possedere il bene in via esclusiva, impedendo agli altri ogni atto di godimento o di gestione”*.

Nel caso in esame, la questione sembrerebbe assumere i contorni espressi dalla Corte di Cassazione, ma è evidente che fino

all'ottenimento di una sentenza di usucapione, lo spazio destinato alla scala non potrà in alcun modo essere considerato parte integrante del lotto stimato.

L'acquirente sub-asta, pertanto, se richiesto dovrà procedere a ripristinare lo stato di fatto riportato in progetto e sulle planimetrie catastali, fermo restando che, considerata tale eventualità come estremamente improbabile (di fatto dal 1986 la superficie della scala è aggregata agli [REDACTED] ipotecati) non si procederà ad effettuare una decurtazione del valore dei beni in quanto i benefici derivanti dall'utilizzazione (impropria) dell'area "catastalmente destinata a scala" equivarranno le spese di ripristino, ove sollecitate.

Il sopralluogo e la ricerca effettuata, inoltre, non hanno permesso di accertare altri gravami a carico della proprietà oggetto di procedura espropriativa.

Secondo lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Lamezia Terme, ossia il Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Presidente della Giunta Regionale il 31/03/1998 e Variante adottata con deliberazione del C.C. n. 23 del 28.11.2005 ed approvata con D.D.G. del Dipartimento Governo del Territorio N. 19329 del 29 novembre 2007, l'area in cui ricade il Palazzo in oggetto è classificata come "Zona B1 – Aree urbane ad Organizzazione Morfologica Complessa da Mantenere Suscettibili di Nuova Edificazione ad Iniziativa Privata" **(vedi allegato H).**



QUESITO N. 10

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

Per rispondere al quesito, si è fatto ricorso ad un'indagine completa presso l'agenzia del territorio di Lamezia Terme – Servizio Pubblicità Immobiliare (già ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari), in data 13/02/2013 **(vedi allegato E).**

Inoltre, in occasione dei sopralluoghi, si sono interpellate le parti convenute allo scopo di venire a conoscenza dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, di natura personale gravanti sulla proprietà, nonché, è stata eseguita una ricerca presso gli uffici pubblici del Comune di Lamezia Terme.

L'indagine condotta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari è stata indirizzata, sia nei confronti dei nominativi eseguiti, sia nei confronti degli immobili pignorati e sia nei confronti dei comproprietari; i risultati ottenuti sono stati i seguenti:

FORMALITA' [REDACTED] SRL E [REDACTED]

❖ Trascrizione, Presentazione del 06/08/1980, R.P. N. 11647, R.G. N. 13062,

a FAVORE di:

- coniugi: [REDACTED] [REDACTED], nato a Sambiase (ora Lamezia Terme) il 14 agosto 1956; e [REDACTED], nata a Sambiase il 9 dicembre 1959; entrambi residenti in Lamezia Terme, alla contrada Caronte;
- [REDACTED], nato a Sambiase il 16 luglio 1948 e residente a Lamezia Terme, alla via del Mare;

CONTRO:

- Coniugi: [REDACTED], nato a Sambiasse il 14 novembre 1907; e [REDACTED], nata a Conflenti (Catanzaro) il 21 settembre 1915; entrambi residenti in Lamezia Terme, alla contrada S. Maria.

Dall'atto ricevuto dal notaio Mario Bilangione di Nocera Terinese in data 10 luglio 1980 n. 3493 rep. reg.to a Lamezia Terme il 24 detti al n. 1846, allegato in copia legale, con il quale i coniugi, signori [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno per i propri diritti e insieme solidalmente per l'intero, con tutte le garanzie di legge, hanno venduto ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] (per una quota indivisa pari ad ½) ed al signor [REDACTED] (per una quota indivisa, pari ad ½), che hanno comprato, l'intera proprietà del seguente immobile:

- Fondo rustico, sito nell'agro montano del Comune di Sambiasse (ora Lamezia T.), in località "Crozzanello", "Crozzano", e "S. Maria", della estensione complessiva di circa ha 5.11.60 (ettari cinque, are undici e centiare sessanta); con annesso rudere di antico fabbricato rurale in pietre, il tutto confinante con strada vicinale "S. Maria", altra stradina comunale, fosso Tizzone, eredi [REDACTED], eredi Vescio Domenico, eredi Butera [REDACTED], Stranges Pietro, Mirabelli Giovanni, [REDACTED], eredi Vescio Pasquale, Vescio Guerino, Butera [REDACTED], Butera Cicco, Butera Natale, salvo altri.

Nel N.C.T., l'immobile è così individuato:

- Alla partita 4684, foglio 42, particella 59, semin. 3°, are 30.20, R.D. 51.34 e R.A. 12.68;
- Alla partita 4599, foglio 42: particella 91, semin. 3° ha 1.17.00, R.D. 198.90 e R.A. 49.14; particella 92, semin. 3°, are 16.30, R.D. 27.71 e R.A. 6.85; e particella 93, semin. irr. 3°, are 85.00, R.D. 221.00 e R.A. 102.00;
- Alla partita 31.98, foglio 42: particella 51, pascolo cesp. 2°, are 38.20, R.D. 14.90 e R.A. 2.67; particella 52, castagneto fr. 3°, are 80.30, R.D. 124.47 e R.A. 24.89; particella 61, semin. 3°, are 11.80, R.D. 20.06 e R.A. 4.96;
- Alla partita 599, foglio 42, particella 89, semin. 3°, are 22.70, R.D. 38.59 e R.A. 9.53;
- Alla partita 8571, foglio 42, particella 60, semin. 3°, are 12.30, R.D. 20.91 e R.A. 5.17;
- Alla partita 6033, foglio 43, particella 447, are 16.00, semin. 2°, R.D. 40.00 e R.A. 11.20;
- Alla partita 34.01, foglio 43, particella 448, semin. 2°, are 23.70, R.D. 59.95 e R.A. 16.59;
- Alla partita 5340, foglio 43, particella 234, semin. 3°, are 13.40, R.D. 22.78 e R.A. 5.63.

L'immobile è stato venduto a corpo, insieme a tutti i diritti, azioni, ragioni, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive.

Il prezzo della presente vendita è stato convenuto nella somma di complessive lire 12.000.000 (lire dodicimilioni).

Il signor [REDACTED], nell'atto che si trascrive, ha dichiarato di essere in regime di comunione legale con il coniuge, signora [REDACTED], nata a Sambiase il 1° maggio 1954.

- Trascrizione del 10/02/1987, RP N. 2602, RG N.2968.

A favore e contro: coniugi [REDACTED], nato il 16 luglio 1948, cod. fisc. [REDACTED] e [REDACTED], nata l'1 maggio 1954, cod. fisc. [REDACTED] ambedue nati in Sambiase.

Si chiede:

la trascrizione dell'atto per notar Galati dott. Fortunato da Lamezia Terme del 19 gennaio 1987, rep. 106.468, reg. to in Lamezia Terme il 27 gennaio 1987 al num. 335, col quale atto i coniugi [REDACTED] e [REDACTED], premettono:

- che hanno contratto matrimonio in Lamezia Terme l'11 settembre 1974 e che il relativo matrimonio è stato trascritto nel Registro degli Atti di Matrimonio del predetto Comune, anno 1974, n. 3, parte I, Ufficio 6°;

- che, non avendo stipulato diversa convenzione, il regime patrimoniale della loro famiglia è costituito dalla comunione legale dei beni;

- che tale regime non è più conveniente alla loro situazione patrimoniale, per cui sono concordemente addivenuti nella determinazione di voler applicare al futuro matrimonio il regime patrimoniale della separazione.

Tanto premesso e che costituisce parte integrante e sostanziale dell'atto che si trascrive, stipulano quanto segue:

Art. 1 = I predetti coniugi concordemente ed espressamente convengono che il regime patrimoniale della loro famiglia è costituito dalla separazione di beni, a partire da oggi.

Art.2 = Stabiliscono, inoltre, che tutti i beni facenti parte della comunione legale, fino ad ora tra loro esistita, passino in comunione volontaria tra loro, in parti uguali, e nell'attivo e nel passivo. A tale uopo mi dichiarano che in tale comunione volontaria sussistono beni immobili ubicati nel territorio della provincia di Catanzaro.

- Trascrizione del 10/02/1987, RP N. 2603, RG N. 2969.

A favore: [REDACTED], nato in Sambiasse il 16 luglio 1948, cod. fisc. [REDACTED]

coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni;

Contro: [REDACTED], nato in Conflenti il 12 giugno 1952, cod. fisc. [REDACTED]

coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni.

Si chiede la trascrizione dell'atto per notar Galati dott. Fortunato da Lamezia Terme del 20 Gennaio 1987, rep 106.471, reg. to in Lamezia Terme il 27 gennaio 1987 al n. ----, col quale atto, per il prezzo pagato di lire trentatremilioni, il signor [REDACTED] vendeva al signor [REDACTED], che acquistava, la seguente unita immobiliare di nuova costruzione facente parte del fabbricato sito in Lamezia Terme già Sambiasse, Via Caparello, e precisamente:

L'appartamento posto al primo piano (secondo fuori terra), composto di vani utili due ed accessori, confinante con via Redipuglia e, girando in senso orario, restante proprietà del Venditore, [REDACTED], Via S. [REDACTED], salvo altri.

Accede all'appartamento suddetto ed è compreso nella vendita, l'attiguo e comunicante terrazzo, esteso circa metri quadrati ventidue, che si affaccia da una parte su Via Redipuglia, dall'altra parte su Via S.

[REDACTED] e da un lato è a confine con la proprietà di [REDACTED] Pasquale.

L'appartamento suddetto è distinto nel N.C.E.U. con la particella 844 sub 6 del foglio di mappa 74, sotto la particella n. 5261 in testa al venditore;

L'appartamento con attiguo terrazzo, sopra descritto, veniva venduto ed acquistato con tutti gli inerenti annessi, connessi, diritti, azioni, ragioni, accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, limiti ed oneri, servitù attive e passive nonché con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti di ragione condominiale dell'intero stabile.

- Trascrizione del 19/12/1988, RP N. 20744, RG N. 24711,

a favore

della [REDACTED] di [REDACTED] & C - S.a.S. con sede in Lamezia Terme, c.f. [REDACTED]

contro

i coniugi [REDACTED], nato il 13 Settembre 1943 a Sambiasse, ora Lamezia Terme, c.f. [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED], nata il 10 Settembre 1945 in Assisi, c.f. [REDACTED]

in regime di comunione legale dei beni.

Si chiede la trascrizione dell'atto 14 Dicembre 1988, rep.109.890 per Notar Galati dott. Fortunato da Lamezia Terme, non ancora registrato perché nei termini, col quale i coniugi [REDACTED] e [REDACTED], per il prezzo pagato e quietanzato di £. 35.000.000, vendono alla Società [REDACTED] di [REDACTED] & C. - S.a.S., che acquista, la seguente unità immobiliare di nuova costruzione facente parte del fabbricato sito in Lamezia Terme, già Sambiase, alla Via F. Caparello, e precisamente: L'appartamento per civile abitazione ubicato al secondo piano (terzo fuori terra), composto di vani utili tre ed accessori, confinante con Via Caparello, Via [REDACTED], Caporale Urbano, eredi Macrì, eredi [REDACTED], salvo altri e migliori confini; riportato in catasto alla partita 5261, Foglio di mappa 74, particella 844, sub.7.

❖ Trascrizione, **Verbale Di Pignoramento Immobili**, derivante da Atto Giudiziario del 05/04/1989, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme (CZ), *Presentazione del 08/04/1989, R.P. N. 4236, R.G. N. 5004*, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

- 1) Comune M208 – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Catasto T., Foglio 42, Particella 59, Natura T, 3020 mq, Loc. Crozzanello, Crozzano e S. Maria;
- 2) Comune M208 – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Catasto T., Foglio 42, Particella 91, Natura T, 1700 mq, Loc. Crozzanello, Crozzano e S. Maria;
- 3) Comune M208 – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Catasto T., Foglio 42, Particella 92, Natura T, 1630 mq, Loc. Crozzanello, Crozzano e S. Maria;
- 4) Comune M208 – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Catasto T., Foglio 42, Particella 93, Natura T, 8500 mq, Loc. Crozzanello, Crozzano e S. Maria;
- 5) Comune M208 – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Catasto T., Foglio 42, Particella 90, Natura T, 4470 mq, Loc. Crozzanello, Crozzano e S. Maria;
- 6) Comune M208 – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Catasto T., Foglio 42, Particella 51, Natura T, 3820 mq, Loc. Crozzanello, Crozzano e S. Maria;
- 7) Comune M208 – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Catasto T., Foglio 42, Particella 52, Natura T, 8030 mq, Loc. Crozzanello, Crozzano e S. Maria;
- 8) Comune M208 – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Catasto T., Foglio 42, Particella 61, Natura T, 1180 mq, Loc. Crozzanello, Crozzano e S. Maria;

- ✓ 1) Comune M208 R – Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto F., Foglio 74, Particella 844,

Sub. 15, A/10 - [REDACTED] 3,5 vani, Via Caparello, Piano 1.

A FAVORE di:

- 1) [REDACTED] Srl, con sede a Lamezia Terme (CZ), C.F. [REDACTED]

- Relativamente a tutte le unità per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

e CONTRO:

- 1) Galati Giuseppe, nato il 13/07/1961, a Catanzaro (CZ), C.F. [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

- 2) [REDACTED], nato il 16/07/1948, a Sambiase (CZ), C.F. [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, in regime di separazione di beni.

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Ai fini giuridici e catastali i comparenti dichiarano che quanto in oggetto è pervenuto all'attuale venditore, signor Galati Giuseppe, con atto per notar [REDACTED] Ruscio da Filadelfia, in data 19 gennaio 1988, Repertorio n. 12584, registrato in Vibo Valentia il 5 febbraio 1988 al n. 351 e trascritto in Catanzaro il 29 gennaio 1988 ai n.ri 2257/1910 mentre al signor [REDACTED] è pervenuto con atto per notar Fortunato Galati da Lamezia Terme, in data 20 gennaio 1987, repertorio n. 106471, ivi registrato il 27 gennaio 1987 al n. 336 e trascritto in Catanzaro il 10 febbraio 1987 ai n.ri 2969/2603.

❖ Trascrizione, **COMPRAVENDITA**, derivante da atto notarile pubblico, del 12/09/2002, Rep. 68543 a rogito del Notaio Agapito Rosaria Carmela, *Presentazione n. 3 del 14/09/2002*, R.P. N. 12645, R.G. N. 16342, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

- ✓ 1) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Catasto F., Foglio 22, Particella 613, Subalterno 1, A - Appartamento, C/da Maiolino, Piano S1-T-1;

A FAVORE di:

- 1) [REDACTED], nato il 16/07/1948 a Sambiase (CZ) C.F. [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni;

E CONTRO:

- 1) [REDACTED] S.R.L. in liquidazione, con sede in Gizzeria (CZ), C.F. 00747670792;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

L'intero edificio, di cui l'immobile in oggetto è porzione, sorge sull'appezzamento di terreno pervenuto alla società [REDACTED] s.r.l. in forza di atto di compravendita a rogito notar Fiore Melacrinis Napoleone, da Lamezia Terme, in data 27 ottobre 1983, rep. N. 76051, ivi registrato il 14 novembre 1983, al n. 3160, e trascritto in Catanzaro il 26.11.1983, ai n/ri 22065/19495.

❖ Iscrizione, **Ipoteca Volontaria**, capitale € 123.750,00, tasso interesse annuo 3.36%, spese € 123.750,00, totale € 247.500,00, derivante da Atto Notarile Pubblico, del 12/09/2002 a rogito del Notaio Agapito Rosaria Carmela, Rep. 68544, Presentazione N. 11 del **14/09/2002**, R.P. N. 2105, R.G. N. 16350, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

✓ 1) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Catasto F., Foglio 22, Particella 613, Sub. 1, A - Appartamento, C/da Maiolino, Piano S1-T-1;

A FAVORE di:

1) Abbey National P.L.C. filiale italiana della Abbey National P.L.C. di Londra, con sede a Milano (MI), C.F.11054540155;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

E CONTRO:

1) [REDACTED], nato il 16/07/1948 a Sambiasse (CZ), C.F. [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare).

La "Abbey National P.L.C.", d'ora innanzi designata banca, concede a mutuo, fondiario, ai sensi degli artt. 38 e seguenti del decreto legislativo del 1° Settembre 1993, n. 385, in materia bancaria e creditizia, al signor [REDACTED], d'ora innanzi chiamato parte mutuataria, che accetta: la somma di euro 123.750,00 (euro centoventitremilasettecentocinquanta/00). Il mutuo è concesso ed accettato ai patti e sotto gli obblighi portati dal presente contratto e dalle clausole contenute nel capitolato delle condizioni generali dei contratti di mutuo con garanzia ipotecaria che, firmato dalle parti e da me notaio, si allega sotto la lettera "A" al presente atto - Per formarne parte integrante e sostanziale dichiara la parte mutuataria di conoscere le dette clausole per averne avuto in precedenza testuale comunicazione, di accettarle ed approvarle integralmente la restituzione della somma mutuata avverrà più precisamente a mezzo di n. 180 (centoottanta) rate mensili con scadenza il giorno dodici di ciascun mese, a partire dal 12 ottobre 2002 e sino al 12 settembre 2017 l'importo di ciascuna rata, comprensivo della quota capitale e dell'interesse convenuto ed accettato nella misura dello 0,4150% mensile, sarà pari ad euro

977,31 (euro novecentosettantasette e trentuno centesimi), salvo le variazioni di cui infra.

Ad eccezione della rata scadente nel mese di gennaio di ogni anno, che sarà maggiorata dell'importo di euro 26,00 (euro ventisei) a titolo di spese annue per gestione contratto il tasso di interesse, come sopra determinato, resterà invariato fino alla data del 15 giugno 2004 successivamente a tale data il tasso di interesse, come sopra indicato nello 0,4150% mensile sarà oggetto di revisione nei limiti e con le modalità di seguito precisati, in base all'andamento dei tassi sull'Euribor 360 a tre mesi rilevati da "il sole 24 ore" per valuta 15-3, 15-6, 15-9 e 15-12 di ogni anno e arrotondati al terzo decimale. Qualora una o più delle predette scadenze cada in giorno festivo si prenderà come riferimento quella del primo giorno lavorativo antecedente. Nel caso in cui dovesse cessare o mancare la rilevazione e pubblicazione del suddetto parametro da parte del quotidiano medesimo, ovvero venisse omissa il suddetto parametro, per l'eventuale variazione del tasso contrattuale varrà il tasso sull'"Euribor - 360 a tre mesi" rilevato autonomamente da Abbey National p.l.c. - Londra, alle rispettive date sopra indicate. Il tasso di iniziale riferimento per il presente contratto è determinato convenzionalmente nel 3,36% annuo, che la parte mutuataria dichiara di accettare e approvare senza eccezione alcuna. Per la quantificazione dell'ammontare degli interessi relativi alla rata di rimborso, in occasione della revisione periodica del tasso d'interesse e del conseguente adeguamento della rata medesima, verrà sommata algebricamente al tasso di interesse mensile contrattuale la differenza ragguagliata a mese (differenza diviso 12), fra il tasso "Euribor 360 a tre mesi" in vigore alle date delle rispettive rivelazioni sopra indicate, maggiorato sempre di 1,60 (uno virgola sessanta) punti su base annua, e il tasso di iniziale riferimento; c) nonostante il mutuo sia a tasso indicizzato, il rimborso dello stesso avverrà tramite il pagamento di rate sempre costanti per tutta la durata del mutuo, salvo quanto previsto al successivo articolo 2 bis per cui, la variazione dei tassi, conseguente all'indicizzazione, non comporterà una modifica dell'importo della rata, ma una modifica della durata del rimborso della somma erogata pertanto la diminuzione dei tassi potrà ridurre la durata del mutuo, viceversa, se a seguito della limitazione alla modifica dell'importo della rata, non si addivenisse al rimborso totale del capitale erogato nei termini previsti dal presente contratto all'art. 2 sub b, i versamenti rateali proseguiranno con le stesse condizioni, fino all'estinzione totale del debito, comunque entro un termine di proroga non superiore a cinque anni, quindi entro il 12 settembre 2007 se alla fine del quinto anno di proroga il capitale non fosse totalmente rimborsato, la parte mutuataria avrà le seguenti possibilità: - estinguere il debito residuo in un'unica soluzione senza l'aggravio di penali; - estinguere il debito residuo, in ulteriori sessanta rate quindi, entro e non oltre la data del 12 settembre 2012; tale data è considerata termine ultimo, ed in quanto tale improrogabile, per l'estinzione totale del debito, in questo caso l'estinzione potrà avvenire in base alle seguenti modalità: - tasso fisso annuo nominale corrispondente al tasso irs (interest rate swap) relativo alla quotazione "lettera" per la durata di cinque anni, rilevato da "il sole 24 ore" dalla banca, l'ultimo giorno lavorativo bancario del mese (indicare il mese precedente e l'anno rispetto a quello per cui è prevista l'applicazione della rata costante, ovvero durata originaria del mutuo maggiorata di sessanta mesi) maggiorato di un punto virgola sessanta (1,60) e diviso dodici, nel caso in cui dovesse cessare o mancare la rilevazione e pubblicazione del suddetto parametro da parte del quotidiano medesimo ovvero venisse omissa il suddetto parametro, varrà il tasso sull'irs (interest rate swap) rilevato autonomamente da abbey national p.l.c. - Londra - alla data sopra indicata; - tasso variabile applicato a quella data al contratto la parte mutuataria potrà operare la scelta dandone comunicazione per iscritto a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno tale comunicazione dovrà pervenire alla banca entro e non oltre 30 giorni prima della scadenza dell'ultima rata per la quale è prevista l'applicazione del tasso fisso in assenza di tale comunicazione, e cioè a partire dalla rata scadente in data 12 ottobre 2007, il rimborso del mutuo avverrà al tasso variabile come sopra determinato ed indicizzato, ma senza più la caratteristica della rata fissa, di conseguenza alla modifica dei tassi conseguirà una modifica dell'importo della rata da rimborsare il tasso, così determinato, sarà oggetto di revisione

nei limiti e con le modalità sopra meglio precisate all'art. 2 sub "b" la parte mutuante dichiara e la parte mutuataria espressamente accetta, che l'importo della rata fissa, può essere modificato, a seguito dell'indicizzazione, solo nel caso in cui, a causa di un sensibile aumento dei tassi, l'importo degli interessi da rimborsare con la rata in scadenza sia superiore all'importo fissato per la rata stessa. In questo caso l'importo della rata, che sarà di soli interessi, sarà pari all'ammontare degli interessi dovuti per quella rata agli effetti del presente contratto, la parte mutuataria elegge domicilio come in epigrafe, e la banca anche ai fini dell'iscrizione ipotecaria presso la propria sede in Milano, Via G. Fara, n. 27, ai sensi e per gli effetti dell'art. 39, 1° Comma t.u.l.b.

❖ Trascrizione, **Compravendita**, derivante da atto notarile pubblico, del 31/03/2003, Rep.

69593 a rogito del Notaio Agapito Rosaria Carmela, *Presentazione n. 12 del 03/04/2003, R.P. N.*

4078, R.G. N. 6434, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

1) Comune M208 R – Lamezia Terme – Sambiase (CZ), Catasto F., Foglio 74, Particella 844, Sub. 10, A3 - Abitazione di tipo economico, vani 6,5, Via Caparello, Piano 3.

A FAVORE di:

1) [REDACTED], nato il 16/07/1948 a Sambiase (CZ), C.F. [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni;

E CONTRO:

1) [REDACTED], nata il 10/01/1947 a Sambiase (CZ), C.F. [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Ai fini giuridici e catastali i componenti dichiarano che quanto in oggetto è pervenuto alla venditrice, con atto per notar fortunato Galati da Lamezia Terme, in data 21 aprile 1986, repertorio n. 105178, ivi registrato il 7 maggio 1986 al n. 1407.

❖ Trascrizione, **Provvedimento di Acquisizione Gratuita al Patrimonio della Regione**, derivante da atto amministrativo, del 20/01/2005, Rep. 422, emesso dalla Regione Calabria, *Presentazione n.74 del 10/02/2005, R.P. N. 2171, R.G. N. 3119*, riguardante le seguenti unità negoziali:

- 1) Comune M208 B – Lamezia Terme – Sambiase (CZ), Catasto T., Foglio 42, Particella 271, Terreno, 70 mq.
- 2) Comune M208 B – Lamezia Terme – Sambiase (CZ), Catasto T., Foglio 42, Particella 273, Terreno, 160 mq.

- 3) Comune M208 B – Lamezia Terme – Sambiase (CZ), Catasto T., Foglio 42, Particella 275,
Terreno, 160 mq.
- 4) Comune M208 B – Lamezia Terme – Sambiase (CZ), Catasto T., Foglio 42, Particella 277,
Terreno, 130 mq.
- 5) Comune M208 B – Lamezia Terme – Sambiase (CZ), Catasto T., Foglio 42, Particella 279,
Terreno, 140 mq.
- 6) Comune M208 B – Lamezia Terme – Sambiase (CZ), Catasto T., Foglio 42, Particella 282,
Terreno, 150 mq.

a FAVORE di:

- 1) Regione Calabria, con sede a Catanzaro, C.F. 00783280795;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1000.

e CONTRO:

- 1) [REDACTED], nato il 14/08/1956 a Sambiase (CZ), C.F. [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/4000;

- 2) [REDACTED], nata il 09/12/1959 a Sambiase (CZ), C.F. [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/4000;

- 3) [REDACTED], nato il 16/07/1948 a Sambiase (CZ) C.F. [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/4000;

- 4) [REDACTED], nata il 01/05/1954 a Sambiase (CZ), C.F. [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/4000.

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Il decreto è esente da tributi, bolli e tasse di registrazione, trascrizione e catastale ai sensi dell'art. 1 della legge 21.11.67 e s.m.i. e dell'art.17 della legge 1.03.86, n. 64. Il decreto è esente da tributi, bolli e tasse di registrazione, trascrizione e catastali, ai sensi dell'art.1 della legge 21.11.67 e s.m.i. e dell'art.17 della legge 1.3.86,n. 64.

❖ Trascrizione, **Provvedimento di Acquisizione Gratuita al Patrimonio della Regione**, derivante da atto amministrativo, del 20/01/2005, Rep. 422, emesso dalla Regione Calabria, **Presentazione n.74 del 10/02/2005**, R.P. N.2263, R.G. N. 3211, riguardante le seguenti unità negoziali:

1) Comune M208 B – Lamezia Terme – Sambiase (CZ), Catasto T., Foglio 43, Particella 905, Terreno, 30 mq.

A FAVORE di:

1) Regione Calabria, con sede a Sambiase (CZ), C.F. 00783280795;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1000.

E CONTRO:

1) [REDACTED], nato il 14/08/1956 a Sambiase (CZ), C.F. [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/4000;

2) [REDACTED] Drusiano, nata il 09/12/1959 a Sambiase (CZ), C.F. [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/4000;

3) [REDACTED] nato il 16/07/1948 a Sambiase (CZ) C.F. [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/4000;

4) [REDACTED], nata il 01/05/1954 a Sambiase (CZ), C.F. [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/4000.

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Il decreto è esente da tributi, bolli e tasse di registrazione, trascrizione e catastali, ai sensi dell'art. 1 della legge 21.11.67 e s.m.i. e dell'art.17 della legge 1.3.86, n. 64.

❖ Trascrizione, **IPOTECA VOLONTARIA**, derivante da Atto Notarile Pubblico del 07/10/2005, Rep. 76316/13719, a rogito del notaio Agapito Rosaria Carmela, con sede a Lamezia Terme (CZ), Presentazione N. 28 del **11/10/2005**, R.P. N. 5531, R.G. N. 21805, Capitale € 250.000,00, tasso interesse annuo 4.5%, Totale € 500.000,00, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

1) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Catasto F., Foglio 74, Particella 844, Sub. 14, A10 - [REDACTED] 3 vani, Via Caparello, Piano 1°;

2) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Catasto F., Foglio 74, Particella 844, Sub. 15, A10 - [REDACTED] 3.5 vani, Via Caparello, Piano 1°;

Unità negoziale n. 2

1) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Sambiasse, Catasto F., Foglio 74, Particella 844, Sub. 10, A3 - Abitazione di tipo economico, 6.5 vani, Via Caparello, Piano 3°;

A FAVORE di:

1) Banca Popolare di Crotone S.P.A., con sede a Crotone (KR), C.F. 00093640795;

- Relativamente a TUTTE le unità negoziali, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

e CONTRO:

1) GE. DA. Gestioni S.R.L., con sede a Lamezia Terme (CZ), C.F. [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

2) [REDACTED], nato a Sambiasse (CZ) il 16/07/1948, C.F. [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà, terzo datore, per la quota di 1/1;

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

La Banca Popolare di Crotone s.p.a., (che in seguito potrà essere chiamata anche banca), in persona del costituito suo rappresentante, concede a mutuo, ai sensi dell'art. 38 e seguenti del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia (decreto legislativo 1.09.93 n. 385), di seguito per brevità denominato t.u. alla società ge. Da. Gestioni srl, che, come sopra rappresentata, accetta per se e per i propri aventi causa, in via solidale ed indivisibile tra tutti, e ne rilascia ampia e definitiva quietanza, la somma di euro 250.000,00 (duecentocinquantamila euro/oo). La parte mutuataria dichiara che il finanziamento richiesto è destinato a finalità diverse da acquisto/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso abitativo, richiedendo quindi l'applicazione al presente atto dell'imposta sostitutiva di cui al dpr 29/09/1973 n° 601 e cio' anche ai sensi del d.lgs 168/2004, nella misura dello 0,25%, sollevando altresì la banca da qualsiasi responsabilità in merito. Tale somma viene, ora, dalla banca versata su un conto infruttifero e sarà resa disponibile alla parte mutuataria, con valuta odierna, dopo l'adempimento delle formalità di cui all'art. 16 del regolamento allegato. Il mutuo è regolato dai patti e dagli obblighi contenuti nel presente contratto e nel regolamento che, firmato dalle parti e da me sottoscritto, si allega sotto la lettera "C" Per formarne parte integrante la parte mutuataria si obbliga a restituire la somma mutuata in mesi 96 (novantasei) con il metodo dell'ammortamento, mediante versamento alla banca di n. 96 (novantasei) rate mensili di euro 3.105,81 (tremila centocinque virgola ottantuno) ciascuna scadenti il giorno 7 (sette) di ogni mese con inizio il 7 novembre 2005 e termine il 7 ottobre 2013, il tutto come risulta dal piano di ammortamento che firmato dalle parti e da me

notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "d"; nelle rate di cui sopra è compresa una porzione di capitale e gli interessi posticipati nella misura del 4,5% (quattro virgola cinque per cento) nominale annuo, pari a 2,30 punti in più del saggio nominale annuo di interessi, risultante dalla media aritmetica semplice, arrotondato allo 0,10 superiore, rilevata nel mese solare precedente a quello della stipula, alle quotazioni giornaliere dell'euro interbank offered rate - euribor 3 mesi lettera moltiplicato per il coefficiente 365/360 ed espresso con tre cifre decimali, pubblicata dal quotidiano "il sole 24 ore", media che, per tale periodo ed arrotondata allo 0,10 superiore, risulta attualmente pari al 2,20 (due virgola venti) per cento. Il computo degli interessi verrà effettuato per i giorni del mese commerciale calcolato sulla base di un anno di 360 giorni. Tale tasso variabile, sarà modificato, operando i necessari congruagli sull'importo delle singole rate, sulla base del parametro sopra indicato (euribor 3 mesi lettera/365) con decorrenza il primo giorno del mese successivo alla rilevazione dello stesso. I garanti si costituiscono fideiussori solidali nei confronti della banca per l'adempimento di qualsiasi obbligazione della parte mutuataria o di chi dovesse subentrare nel suo rapporto con la banca, derivante dal presente mutuo e dalle sue eventuali proroghe. I fideiussori garantiscono tutto quanto dovuto dalla parte mutuataria, relativamente al presente contratto, per capitale ed interessi, anche di mora, nonché per le spese tutte, giudiziali, ed ogni onere tributario e dispensano la banca dall'agire entro i termini previsti dall'art. 1957 del cod.civ., rimanendo essi obbligati anche se la banca non abbia proposto le sue istanze contro la parte mutuataria e non le abbia continuate. In particolare i fideiussori riconoscono che la garanzia fideiussoria manterrà tutti i suoi effetti: - anche nell'ipotesi in cui le obbligazioni siano dichiarate invalide e si intende sin da ora estesa a garanzia dell'obbligo di restituzione delle somme comunque erogate; - anche indipendentemente dalle eventuali altre garanzie comunque prestate o che potranno essere acquisite dalla banca - anche se, per fatto della banca, non potrà aver effetto la surrogazione dei fideiussori nei diritti e in tutte le altre garanzie della banca medesima, e ciò in deroga a quanto previsto dagli articoli 1955 e 2869 cod.civ. I garanti pertanto saranno tenuti a pagare alla banca quanto dovuto, a semplice sua richiesta, senza necessità di costituzione in mora ed anche in caso di opposizione della parte mutuataria. I garanti si obbligano infine a rimborsare alla banca le somme che la stessa avesse incassato in pagamento delle obbligazioni di cui al presente mutuo e che questa dovesse restituire in seguito ad annullamento o revoca dei pagamenti stessi. La garanzia fideiussoria resterà ferma e valida anche in caso di proroga dei termini di rimborso, o comunque di ogni altra modificazione accessoria alle condizioni del rimborso stesso, compreso il tasso d'interesse, senza necessità che venga acquisito il consenso dei terzi garanti.

❖ Iscrizione, **IPOTECA LEGALE**, derivante da Atto Amministrativo del 03/05/2007, Rep. 7707/30, emesso dal E.TR. Esazione Tributi S.P.A., Capitale € 22.207,11, Tasso Interesse Annuo 8.4%, Totale € 44.414,22, *Presentazione n. 63 del 11/05/2007, R.P. N.*

credito fondiario della Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. (in seguito denominata "BNL") , e la signora Repaci [REDACTED], nata a Ciminà (RC) l'1 dicembre 1947, c.f. [REDACTED] sotto riportato: 1. Contratto di mutuo fondiario stipulato il 5 giugno 1986, rep. N. 13538, racc. N. 5135, atto di erogazione a saldo e quietanza in data 3 luglio 1986 - per atto del notaio dottor Mario Bilangione – per l'importo di lire 170.000.000 (centosettanta milioni), pari ad euro 87.797,67 (ottantasettemila settecentonovantasette virgola sessantasette), rep. N. 13698, racc. N. 5179, assistito da ipoteca iscritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 21 giugno 1986, per l'importo di lire 425.000.000 (quattrocentoventicinque milioni), pari ad euro 219.494,18 (duecentodiciannovemila quattrocentonovantaquattro virgola diciotto) al n. 10153 del Reg. Gen. e n. 664 del Reg. Part., rinnovata con l'iscrizione n. 10790 del Reg. Gen. e n. 1486 del reg. Part. In data 20 giugno 2006 contro i signori Repaci [REDACTED] e piccolo Maria Francesca sugli immobili siti in Lamezia Terme - Sambiase (CZ), alla Via delle Terme, ed identificati al catasto urbano al foglio 74, particella 832 , subb. Nn. 1, 2, 3 e 4, nat. C/1 ; b) il cedente si è reso cessionario del credito di cui alle premesse che precedono sub a) per un valore Nominale complessivo di euro 314.763,37 (trecentoquattordicimila settecentosessantatre virgola trentasette) alla data del 30 (trenta) novembre 1999 (millenovecentonovantanove), nell'ambito dell'operazione di cessione di crediti in blocco ai sensi de-gli art. 1 e 4 della legge n. 130 del 30 aprile 1999, di cui all'informativa pubblicata sulla gazzetta ufficiale della Repubblica italiana del 8 febbraio 2000, n. 31, parte ii; c) che per il recupero del credito pende davanti al tribunale di Lamezia Terme la procedura esecutiva immobiliare r.g.e. n. 42/1990, nell'ambito della quale, in esito all'aggiudicazione di uno dei cespiti pignorati intervenuta in data 31 gennaio 2007, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, in data 28 febbraio 2007 è già stato corrisposto al creditore fondiario, ai sensi dell'art. 41 d.lgs. 385/1993, l'importo di euro 16.149,24 (sedecimila centoquarantanove virgola ventiquattro) a deconto del maggior credito vantato; d) il cessionario ha manifestato l'intenzione di rendersi acquirente del menzionato complessivo credito di cui ai punti che precedono, ai patti ed alle condizioni di cui al seguito; il cedente, come sopra rappresentato, cede irrevocabilmente al cessionario, che accetta, il credito complessivo vantato dallo stesso nei confronti di Repaci [REDACTED], così come identificato in premessa, con effetto dalla data odierna. La cessione è da intendersi ad ogni effetto pro soluto, ovvero senza garanzia di adempimento del debitore ceduto, suoi aventi causa e garanti a qualsiasi titolo, con assunzione da parte del cessionario di ogni rischio inerente la solvibilità del debitore, così come l'adeguatezza ed escutibilità delle garanzie che assistono il credito. Il credito oggetto di cessione si intende al netto delle somme già incassate a qualsivoglia titolo dal cedente e suoi danti causa in relazione al credito, ivi inclusa ogni somma assegnata o incassata anche a titolo non definitivo al cedente o al suo dante causa nell'ambito di procedure esecutive e/o espropriative con riferimento al credito (quale ad es., ma senza che ciò costituisca limitazione, ai sensi dell'art. 41 del t.u. delle leggi in materia bancaria e creditizia). Il cessionario dichiara di rinunciare ad ogni eventuale diritto di rivalsa nei confronti del cedente per qualsivoglia contestazione da parte del debitore ceduto, di eventuali

garanti del debitore ceduto o di terzi e aventi causa a qualsivoglia titolo dal debitore ceduto e suoi eventuali garanti in ordine alla validità della cessione, all'esigibilità del credito, al criterio di computo e capitalizzazione degli interessi, all'imputazione dei pagamenti (accettando espressamente la possibilità che il montante creditorio possa risultare inferiore a quanto identificato in premesse), all'escutibilità delle garanzie ed alla legittimazione del cedente, intendendo-si assunto dal cessionario ogni rischio Al riguardo, anche in considerazione della conoscenza da parte di quest'ultimo del titolo da cui il credito è originato e della cessione del credito in favore del cedente da parte del predetto istituto creditizio. Con il perfezionamento e per effetto della presente cessione si intendono trasferite in favore del cessionario tutte le pattuizioni contrattuali e convenzionali inerenti, nonché le garanzie reali e personali dirette ed indirette che assistono il credito ceduto, salvi gli adempimenti di legge per l'opponibilità della presente cessione a terzi ed al debitore ceduto e per fare valere rispetto a terzi e al debitore ceduto la conseguente legittimazione del cessionario alle azioni del caso. Le parti convengono che la cessione del credito oggetto del presente Atto sia notificata al debitore ceduto, a cura del cessionario senza ritardo. Il cedente si impegna a compiere a spese del cessionario tutti gli atti che si rendessero necessari per il perfezionamento della presente cessione ed altresì a manifestazioni di volontà che dovessero essere richieste dalle procedure in corso per la surroga del cessionario, che subentrerà senza ritardo, e comunque entro 60 (sessanta) giorni da oggi, al cedente con l'estromissione di quest'ultimo. Il cedente si intende comunque esonerato da qualsivoglia responsabilità in ordine ad eventuali atti di gestione posti in essere prima d'ora o che dovessero essergli chiesti in futuro dalla cessionaria, nel tempo necessario al perfezionamento della surroga nelle procedure. Tutte le spese di gestione e riscossione del credito (ivi inclusi i costi legali e giudiziali), ivi comprese le Spese legali di competenza del periodo anteriore la data odierna ma non ancora fatturate dai rispettivi percettori, graveranno comunque esclusivamente sul cessionario che terrà pertanto indenne il cedente da ogni pretesa al riguardo da parte di chicchessia. Per effetto del perfezionamento del presente contratto di cessione di credito, e dopo l'intervenuta notifica della cessione stessa al debitore ceduto ai sensi dell'art. 6 e l'intervento nelle procedure in essere ai sensi dell'art. 7, sarà obbligo del cedente rimettere in favore del cessionario ogni eventuale somma incassata in pagamento del credito ceduto successivamente alla data odierna, fermo restando che qualunque somma venisse corrisposta in favore del cedente relativamente al credito ceduto potrà essere trasferita al cessionario una volta divenuto definitivo e inoppugnabile il provvedimento che li ha disposti. Il cedente dichiara e garantisce: a) di essere validamente costituito ed operante ai sensi della legge 30 aprile 1999, n. 130; b) che la presente cessione non viola il suo statuto, i regolamenti interni e le procedure decisionali, nè viola obblighi derivanti da atti giudiziari, amministrativi o arbitrali ai quali il cedente e/o tutto o parte il suo patrimonio sono soggetti; c) di non essere in liquidazione; che non sono al momento convocate riunioni degli azionisti o del consiglio di amministrazione o di alcun altro organo aventi all'ordine del giorno la sua possibile liquidazione; d) di non essere soggetta a procedure concorsuali; di non trovarsi in stato di insolvenza o in

altre situazioni che possano giustificare il suo assoggettamento a procedure concorsuali; di non aver richiesto il proprio assoggettamento a dette procedure; che non sono al momento convocate riunioni degli azionisti o del consiglio di amministrazione o di alcun altro organo aventi all'ordine del giorno la richiesta di assoggettamento (o il possibile assoggettamento) a dette procedure; e) di avere la capacità di cedere il credito e di non aver compiuto alcun atto di disposizione del credito in favore di terze parti (anche tramite concessione di opzioni, conclusione di contratti preliminari o diritti di prelazione o concessione di garanzie); "s.g.c. s.r.l. società gestione crediti" dichiara e garantisce che, per quanto a sua conoscenza, le dichiarazioni e garanzie rese dal cedente sono Veritiere e corrette. Il cedente si impegna a non compiere, a partire dalla data odierna, alcun atto di gestione o disposizione relativamente ai crediti ceduti, salva la richiesta o il consenso scritto del cessionario. Il cedente metterà a disposizione del cessionario la documentazione probatoria dei crediti in suo possesso. Il cedente e il cessionario si accorderanno circa i modi e i tempi di ritiro. Il cessionario dà atto che il cedente non terrà copia alcuna della documentazione consegnata. Il cessionario conserverà con diligenza la documentazione ricevuta e consentirà al cedente e ai suoi danti causa di visionare la stessa e di estrarne copia, per la parte relativa al periodo anteriore alla data odierna, ogni qualvolta richiesto in relazione ad adempimenti cui il cedente sia tenuto in forza del presente contratto e/o per disposizioni normative o regolamentari, o per ordine dell'autorità giudiziaria o di qualunque altra autorità, cui essa sia tenuta ad ottemperare per legge o regolamento. Le spese e imposte del presente atto, di ogni ulteriore atto o adempimento, ed oneri in genere che a seguito della presente cessione si rendessero ad insindacabile giudizio del cessionario necessari per l'opponibilità a terzi della cessione del credito e delle garanzie che lo assistono, così come per far valere nelle sedi utili od opportune la legittimazione del cessionario in relazione al credito od alle garanzie, saranno comunque a esclusivo carico del cessionario medesimo fermo l'obbligo del cedente di partecipare a spese del cessionario agli atti necessari dei quali quest'ultimo darà notizia al cedente in adeguato anticipo; l'operazione di cui al presente atto è in ambito i.v.a., ma esente ai sensi dell'articolo 10 comma 1 del d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 633. Si precisa, altresì, che il presente atto è esente da imposte ai sensi dell'art. 15 del d.p.r. 29 settembre 1973, n. 601, nonché ai sensi della legge n. 130 del 30 aprile 1999. Il presente contratto è retto dal diritto italiano. Per ogni eventuale controversia, le parti eleggono quale foro esclusivamente competente il foro di Milano. Le parti precisano che il cessionario per effetto del presente atto, e Degli atti ad esso conseguenti per rendere la cessione efficace nei confronti dei terzi, ha facoltà di compiere qualsiasi atto di disposizione relativo al credito ceduto ed alle garanzie che lo assistono; pertanto lo stesso potrà consentire direttamente alla cancellazione della formalità ipotecaria che lo assiste ed ad ogni atto, che reputerà necessario od anche solamente utile, anche in sede processuale, fermi restando gli impegni assunti ai sensi dell'art. 7 del contratto.

❖ **Trascrizione, IPOTECA LEGALE**, derivante da Atto Pubblico Amministrativo, Rep. 2739/30, emesso da Equitalia ETR S.P.A., con sede a Cosenza (CS), *Presentazione n.*

190 del **30/05/2008**, R.P. N. 1596, R.G. N. 8703, capitale € 144.118,39, Tasso interesse annuo 8,4%, totale € 288.236,78, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

1) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Catasto F., Foglio 22, Particella 613, Subalterno 4, A7-
Abitazione in villini, 6 vani;

2) Comune M208 – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., Foglio 74, Particella 844, Sub. 10,
A3 - Abitazione di tipo economico, 6.5 vani, Via Caparello;

Unità negoziale n. 2

1) Comune M208 – Lamezia Terme (CZ), Catasto Terreni, Foglio 17, Particella 10,
Terreno, 11320 mq;

2) Comune M208 – Lamezia Terme (CZ), Catasto Terreni, Foglio 17, Particella 234,
Terreno, 11320 mq;

3) Comune M208 – Lamezia Terme (CZ), Catasto Terreni, Foglio 17, Particella 235,
Terreno, 1395 mq;

A FAVORE di:

1) Equitalia ETR S.P.A., con sede a Cosenza (CS), C.F. 12158250154, con Domicilio
ipotecario eletto Equitalia ETR S.P.A. Via A. Lombardi – Area MetroQu;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 10000/10000;

- Relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà, per la quota di 5000/10000;

E CONTRO:

1) [REDACTED], nato a Sambiasse (CZ) il 16/07/1948, C.F. [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 10000/10000;

- Relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà, per la quota di 5000/10000;

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti
che si ritiene utile pubblicare).

Equitalia ETR S.P.A. Via Paul Harris 28, Ang. Via XXIV Maggio – Cosenza.

❖ Iscrizione, **IPOTECA LEGALE**, derivante da Atto Amministrativo, Rep. 2877/30, emesso da Equitalia ETR S.P.A., con sede a Cosenza (CS), *Presentazione n. 30 del **10/11/2008***, R.P. N. 2824, R.G. N. 18262, capitale € 27.741,52, tasso interesse annuo 8,4%, totale € 55.483,04, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

1) Comune M208 – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Catasto F., Foglio 74, Particella 844, Sub. 14, A10 - [REDACTED] 3 vani, Via Caparello;

2) Comune M208 – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Catasto F., Foglio 74, Particella 844, Sub. 15, A10 - [REDACTED] 3,5 vani, Via Caparello;

A FAVORE di:

1) Equitalia ETR S.P.A., con sede a Cosenza (CS), C.F. 12158250154, con Domicilio ipotecario eletto Equitalia ETR S.P.A. Via A. Lombardi – Area Metroqu;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 10000/10000;

E CONTRO:

1) Ge. Da. Gestioni S.R.L., con sede a Lamezia Terme (CZ), C.F. [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 10000/10000;

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

Equitalia ETR S.P.A. Via Paul Harris 28, Ang. Via XXIV Maggio – Cosenza.

❖ Iscrizione, **IPOTECA LEGALE**, derivante da Atto Amministrativo del 28/12/2009, Rep. 8804/30, emesso da Equitalia ETR S.P.A., con sede a Cosenza (CS), *Presentazione n. 56 del **31/12/2009***, R.P. N. 3546, R.G. N. 20040, Capitale € 242.668,60, tasso interesse annuo 6,84%, totale € 485.337,20, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

1) Comune M208 – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Catasto F., Foglio 74, Particella 844,
Sub. 14, A10 - [REDACTED] 3 vani, Via Caparello;

2) Comune M208 – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Catasto F., Foglio 74, Particella 844,
Sub. 15, A10 - [REDACTED] 3,5 vani, Via Caparello;

A FAVORE di:

1) Equitalia ETR S.P.A., con sede a Cosenza (CS), C.F. 12158250154, con Domicilio
ipotecario eletto Equitalia ETR S.P.A. Via A. Lombardi – Area Metroqui;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 10000/10000;

E CONTRO:

1) Ge. Da. Gestioni S.R.L., con sede a Lamezia Terme (CZ), C.F. [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 10000/10000;

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti
che si ritiene utile pubblicare)

Equitalia ETR S.P.A. Via Paul Harris 28, Ang. Via XXIV Maggio – Cosenza.

❖ Iscrizione, **IPOTECA GIUDIZIALE**, derivante da Atto Giudiziario, del 10/05/2010,
Rep. 2612/2010, emesso da Tribunale di Firenze, con sede a Firenze (FI), *Presentazione*
*n. 4 del **01/07/2010**, R.P. N. 2022, R.G. N. 10688, Capitale € 335.535,02, Interessi €*
77.407,93, Spese € 13.057,05, totale € 426.000,00, riguardante le seguenti unità
negoziali:

Unità negoziale n. 1

1) Comune M208 R– Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Catasto T., Foglio 42, Particella 59,
Frazione Sambiase;

Unità negoziale n. 2

1) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Foglio 42, Particella 91, Natura
Terreno, 11470 mq;

Unità negoziale n. 3

- 1) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Foglio 42, Particella 92, Natura T
- Terreno;

Unità negoziale n. 4

- 1) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Foglio 42, Particella 93, Natura T
- Terreno;

Unità negoziale n. 5

- 1) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Foglio 42, Particella 90, Natura T
- Terreno;

Unità negoziale n. 6

- 1) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Foglio 42, Particella 51, Natura T
- Terreno;

Unità negoziale n. 7

- 1) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Foglio 42, Particella 52, Natura T
- Terreno;

Unità negoziale n. 8

- 1) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Foglio 42, Particella 61, Natura T
– Terreno;

Unità negoziale n. 9

- 1) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Foglio 42, Particella 89, Natura T
– Terreno;

Unità negoziale n. 10

- 1) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Foglio 42, Particella 60, Natura T
– Terreno;

Unità negoziale n. 11

1) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Foglio 43, Particella 447, Natura T – Terreno;

Unità negoziale n. 12

1) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Foglio 43, Particella 448, Natura T – Terreno;

Unità negoziale n. 13

1) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Foglio 43, Particella 234, Natura T – Terreno;

Unità negoziale n. 14

1) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Foglio 22, Particella 613, Subalterno 4, Natura A7 – Abitazione in villini, C.da Maiolino, 6 vani, Piano T1;

Unità negoziale n. 15

1) Comune M208 – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 74, Particella 844, Sub. 10, A3 - Abitazione di tipo economico, 6.5 vani, Piano 3, Via Caparello;

Unità negoziale n. 16

1) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Foglio 42, Particella 276, Natura T – Terreno;

Unità negoziale n. 17

1) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Foglio 42, Particella 274, Natura T – Terreno;

Unità negoziale n. 18

1) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Foglio 42, Particella 278, Natura T – Terreno;

Unità negoziale n. 19

1) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Foglio 42, Particella 281, Natura T – Terreno;

Unità negoziale n. 20

1) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Foglio 42, Particella 272, Natura T – Terreno;

Unità negoziale n. 21

1) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Foglio 17, Particella 10, Natura T, 11320 mq, Loc. Passoleria;

Unità negoziale n. 22

1) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Foglio 17, Particella 234, Natura T, 11320 mq, Loc. Passoleria;

Unità negoziale n. 23

1) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Foglio 17, Particella 235, Natura T, Loc. Passoleria;

A Favore di:

1) Mercantile Leasing S.P.A., Sede Firenze (FI), C.F. 94004630482, Domicilio ipotecario eletto Piazza Della Libertà N. 13.

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 3, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 4, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 5, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 6, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 7, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 8, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 9, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 10, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 11, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 12, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 13, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 14, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n. 15, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

- Relativamente all'unità negoziale n. 16, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 17, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 18, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 19, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 20, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 21, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 22, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 23, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;

e Contro:

1) [REDACTED], nato il 16/07/1948, a Sambiasse (CZ), C.F. [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 3, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 4, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 5, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 6, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 7, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 8, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 9, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 10, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 11, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 12, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 13, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 14, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 15, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 16, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 17, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 18, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 19, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 20, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 21, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 22, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 23, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2.

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti

che si ritiene utile pubblicare).

Il tasso di interesse inserito del 7,690% annuo, determinato al tasso convenzionale Euribor tre mesi

lettera pubblicato su Il Sole 24 ore, maggiorato di 7 punti e comunque nel rispetto del cd. "tasso soglia".

❖ Iscrizione, **IPOTECA GIUDIZIALE**, derivante da Decreto Ingiuntivo, del 24/01/2012, Rep. 438/2011, emesso da Tribunale di Lamezia Terme (CZ), *Presentazione n. 32 del **21/03/2012**, R.P. N. 288, R.G. N 4219, Capitale € 71.852,08, Totale € 143.704,16 riguardante le seguenti unità negoziali:*

Unità negoziale n. 1

1) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Sambiasse, Catasto T. Foglio 42, Particella 51,

Natura T, 3820 mq;

- 2) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Catasto T., Foglio 42, Particella 52, Natura T, 7960 mq;
- 3) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Catasto T., Foglio 42, Particella 59, Natura T, 3020 mq;
- 4) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Catasto T., Foglio 42, Particella 60, Natura T, 930 mq;
- 5) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Catasto T., Foglio 42, Particella 61, Natura T, 470 mq;
- 6) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Catasto T., Foglio 42, Particella 89, Natura T, 1900 mq;
- 7) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Catasto T., Foglio 42, Particella 90, Natura T, 3670 mq;
- 8) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Catasto T., Foglio 42, Particella 91, Natura T, 11417 mq;
- 9) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Catasto T., Foglio 42, Particella 92, Natura T, 1630 mq;
- 10) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Catasto T., Foglio 42, Particella 93, Natura T, 8500 mq;
- 11) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Catasto T., Foglio 43, Particella 234, Natura T, 1310 mq;
- 12) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Catasto T., Foglio 43, Particella 447, Natura T, 1600 mq;
- 13) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Catasto T., Foglio 42, Particella 272, Natura T, 140 mq;

- ## Unità negoziale n. 2

- ## A FAVORE

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;

- Relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

CONTRO

1) [REDACTED], nato il 16/07/1948 a Sambiase (CZ), C.F. [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;

- Relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

❖ Iscrizione, **IPOTECA GIUDIZIALE**, derivante da Atto Giudiziario, del 31/10/2011, Rep. N. 532, emesso da Tribunale di Lamezia Terme (CZ), *Presentazione n. 32 del 02/08/2012*, R.P. N. 812, R.G. N 10539, Derivante da Decreto Ingiuntivo, Capitale € 110.174,63, Tasso interesse annuo 5,65%, Totale € 130.000,00, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

1) Comune M 208 S – Lamezia Terme (CZ), Sant'Eufemia Lamezia, Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 799, Natura A2 - Abitazione di tipo civile, 7 vani, Contrada Pitizzanni, S1T1;

Unità negoziale n. 2

1) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Catasto Fabbricati., Foglio 74, Particella 844, Sub. 14, A10 - [REDACTED] 3 vani, Via [REDACTED] Caparello, Piano 1;

2) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Catasto Fabbricati, Foglio 74, Particella 844, Sub. 15, A10 - [REDACTED] 3,5 vani, Via [REDACTED] Caparello, Piano 1;

Unità negoziale n. 3

1) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 22, Particella 613, Sub. 4, A7 - Abitazione in villini, 6 vani, Contrada Maiolino, Piano S1T;

2) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Catasto Fabbricati, Foglio 74,

*Particella 844, Sub. 10, A3 - Abitazione di tipo economico, 6,5 vani, Via [REDACTED]
Caparello;*

Unità negoziale n. 4

- 1) Comune M208 C – Lamezia T. (CZ), Sant'Eufemia Lamezia, Catasto T., Foglio 17, Particella 10, Natura T, 11320 mq;
- 2) Comune M208 C – Lamezia T. (CZ), Sant'Eufemia Lamezia, Catasto T., Foglio 17, Particella 234, Natura T, 11320 mq;
- 3) Comune M208 C – Lamezia T. (CZ), Sant'Eufemia Lamezia, Catasto T., Foglio 17, Particella 235, Natura T, 1395 mq;

Unità negoziale n. 5

- 1) Comune M208 B – Lamezia T. (CZ), Sambiasse, Catasto T., Foglio 42, Particella 272, Natura T, 140 mq;
- 2) Comune M208 B – Lamezia T. (CZ), Sambiasse, Catasto T., Foglio 42, Particella 274, Natura T, 550 mq;
- 3) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Sambiasse, Catasto T., Foglio 42, Particella 276, Natura T, 100 mq;
- 4) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Sambiasse, Catasto T., Foglio 42, Particella 278, Natura T, 660 mq;
- 5) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Sambiasse, Catasto T., Foglio 42, Particella 281, Natura T, 220 mq;
- 6) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Sambiasse, Catasto T. Foglio 42, Particella 51, Natura T, 3820 mq;
- 7) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Sambiasse, Catasto T., Foglio 42, Particella 52, Natura T, 7960 mq;

8) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Catasto T., Foglio 42, Particella 59, Natura T, 3020 mq;

9) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Catasto T., Foglio 42, Particella 60, Natura T, 930 mq;

10) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Catasto T., Foglio 42, Particella 61, Natura T, 470 mq;

11) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Catasto T., Foglio 42, Particella 89, Natura T, 1900 mq;

12) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Catasto T., Foglio 42, Particella 90, Natura T, 3670 mq;

13) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Catasto T., Foglio 42, Particella 91, Natura T, 11470 mq;

14) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Catasto T., Foglio 42, Particella 92, Natura T, 1630 mq;

15) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Catasto T., Foglio 42, Particella 93, Natura T, 8500 mq;

16) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Catasto T., Foglio 43, Particella 234, Natura T, 1310 mq;

17) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Catasto T., Foglio 43, Particella 447, Natura T, 1600 mq;

18) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Catasto T., Foglio 43, Particella 448, Natura T, 2370 mq;

Unità negoziale n. 6

1) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 37, Particella 535, Sub. 18,

- A3 - Abitazione di tipo economico, Via del Porto, 3,5 vani, Piano 1;
- 2) Comune M208 S – Lamezia Terme (CZ), Sant'Eufemia Lamezia, Catasto F., Foglio 12, Particella 329, A2 - Abitazione di tipo civile, 11,5 vani, Via del Mare;
- 3) Comune M208 S – Lamezia Terme (CZ), Sant'Eufemia Lamezia, Catasto F., Foglio 12, Particella 761, Sub. 2, A3 - Abitazione di tipo economico, 5 vani, Via del Mare, Piano T;
- 4) Comune M208 S – Lamezia Terme (CZ), Sant'Eufemia Lamezia, Catasto F., Foglio 12, Particella 761, Sub. 9, A10 - [REDACTED] 3,5 vani, Via del Mare, Piano 2;
- 5) Comune M208 S – Lamezia Terme (CZ), Sant'Eufemia Lamezia, Catasto F., Foglio 12, Particella 761, Sub. 10, A10 - [REDACTED] 4,5 vani, Via del Mare, Piano 2;
- 6) Comune M208 S – Lamezia Terme (CZ), Sant'Eufemia Lamezia, Catasto F., Foglio 12, Particella 761, Sub. 4, A3 - Abitazione di tipo economico, 4,5 vani, Via del Mare, P. 1;
- 7) Comune M208 S – Lamezia Terme (CZ), Sant'Eufemia Lamezia, Catasto F., Foglio 12, Particella 761, Sub. 3, A3 – Abitazione di tipo economico, 3,5 vani, Via del Mare, P. 1;
- 8) Comune M208 C – Lamezia T. (CZ), Sant'Eufemia Lamezia, Catasto T., Foglio 12, Particella 1295, Natura T, 297 mq;
- 9) Comune M208 C – Lamezia T. (CZ), Sant'Eufemia Lamezia, Catasto T., Foglio 12, Particella 1296, Natura T, 200 mq;
- 10) Comune M208 C – Lamezia T. (CZ), Sant'Eufemia Lamezia, Cat. T., Foglio 12, Particella 1298, Natura T, 2997 mq;
- 11) Comune M208 C – Lamezia T. (CZ), Sant'Eufemia Lamezia, Cat. T., Foglio 12, Particella 1299, Natura T, 2010 mq;
- 12) Comune M208 C – Lamezia T. (CZ), Sant'Eufemia Lamezia, Cat. T., Foglio 12, Particella 8/AA, Natura T, 900 mq;
- 13) Comune M208 C – Lamezia T. (CZ), Sant'Eufemia Lamezia, Catasto T., Foglio 12,

Particella 8/AB, Natura T, 70 mq;

Unità negoziale n. 7

1) Comune M208 C – Lamezia T. (CZ) Sant'Eufemia Lamezia, Catasto T., Foglio 12,

Particella 1265, Natura T, 470 mq;

2) Comune M208 C – Lamezia T. (CZ), Sant'Eufemia Lamezia, Catasto T., Foglio 12,

Particella 1266, Natura T, 1070 mq;

3) Comune M208 C – Lamezia T. (CZ), Sant'Eufemia Lamezia, Catasto T., Foglio 12,

Particella 1273, Natura T, 2160 mq;

4) Comune M208 C – Lamezia T. (CZ), Sant'Eufemia Lamezia, Catasto T., Foglio 12,

Particella 1274, Natura T, 1100 mq;

5) Comune M208 C – Lamezia T. (CZ), Sant'Eufemia Lamezia, Catasto T., Foglio 12,

Particella 1275, Natura T, 2390 mq;

6) Comune M208 C – Lamezia T. (CZ), Sant'Eufemia Lamezia, Catasto T., Foglio 12,

Particella 1276, Natura T, 1580 mq;

A FAVORE di:

1) Banca Popolare del Mezzogiorno S.P.A., con sede in Crotone (KR), C.F. 02988480790

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;*

- *Relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;*

- *Relativamente all'unità negoziale n. 3, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;*

- *Relativamente all'unità negoziale n. 4, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;*

- *Relativamente all'unità negoziale n. 5, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;*

- *Relativamente all'unità negoziale n. 6, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;*

- *Relativamente all'unità negoziale n. 7, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;*

e CONTRO:

1) [REDACTED], nato il 27/01/1976, a Lamezia Terme (CZ), C.F. [REDACTED]

[REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

2) [REDACTED] SRL, con sede in Lamezia Terme (CZ), C.F. [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

3) [REDACTED], nato il 16/07/1948, a Lamezia Terme (CZ), C.F. [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 3, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

- Relativamente all'unità negoziale n. 4, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;

- Relativamente all'unità negoziale n. 5, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/4;

4) [REDACTED], nata il 01/05/1954, a Lamezia Terme (CZ), C.F. [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 6, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

- Relativamente all'unità negoziale n. 7, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2;

- Relativamente all'unità negoziale n. 5, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/4.

❖ Trascrizione, **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, derivante da Atto Giudiziario del 19/03/2013, Rep. 126, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme (CZ), Presentazione N. 3 del **11/04/2013**, R.P. N. 3655, R.G. N. 5592, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

1) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Catasto F., Foglio 74, Particella 844, Sub. 14, A10 - [REDACTED] 3 vani, Via Caparello, Piano 1;

2) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Catasto F., Foglio 74, Particella 844, Sub. 15, A10 - [REDACTED] 3,5 vani, Via Caparello, Piano 1;

Unità negoziale n. 2

1) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Catasto F., Foglio 74, Particella 844, Sub. 10, A3 - Abitazione di tipo economico, 6,5 vani, Via Caparello, Piano 3;

A FAVORE di:

1) Banca Popolare del Mezzogiorno S.P.A., con sede in Crotone (KR), C.F. 02988480790;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

- Relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

e CONTRO:

1) [REDACTED] SRL, con sede in Lamezia Terme (CZ), C.F. [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

2) [REDACTED], nato il 16/07/1948, a Sambiasse (CZ), C.F. [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

❖ Trascrizione, **SEQUESTRO PREVENTIVO PER EQUIVALENTE** - Art. 321 C.P.P.

C.1E143L.144/07, derivante da Atto Giudiziario del 24/04/2013, Rep. 664/11, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme (CZ), *Presentazione n. 1 del **13/05/2013***, R.P. N. 4753, R.G. N. 7058, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

1) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Catasto F., Foglio 22, Particella 613, Sub. 4, A7 - Abitazione in villini, 6 vani, Contrada Maiolino;

2) Comune M208 – Lamezia Terme (CZ), Sambiasse, Catasto F., Foglio 74, Particella 844, Sub. 10, Natura A3 - Abitazione di tipo economico, 6,5 vani;

Unità negoziale n. 2

1) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Sambiasse, Foglio 42, Particella 51, Natura T, 3820 mq;

2) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Sambiasse, Foglio 42, Particella 52, Natura T, 7960 mq;

3) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Sambiasse, Foglio 42, Particella 59, Natura T, 3020 mq;

4) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Sambiasse, Foglio 42, Particella 60, Natura T, 930 mq;

5) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Sambiase, Foglio 42, Particella 61, Natura T, 470 mq;

6) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Sambiasse, Foglio 42, Particella 89, Natura T, 1900 mq;

7) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Sambiasse, Foglio 42, Particella 90, Natura T, 3670 mq;

8) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Sambiasse, Foglio 42, Particella 91, Natura T, 1470 mq;

9) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Sambiasse, Foglio 42, Particella 92, Natura T, 1630 mq;

10) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Sambiasc., Foglio 42, Particella 93, Natura T, 8500 mq;

11) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Sambiasse, Foglio 43, Particella 234, Natura T, 1310 mq;

12) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Sambiasi, Foglio 43, Particella 447, Natura T, 1600 mq;

- 13) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Sambiasi, Foglio 42, Particella 272, Natura T, 140 mq;
- 14) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Sambiasi, Foglio 42, Particella 274, Natura T, 550 mq;
- 15) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Sambiasi, Foglio 42, Particella 276, Natura T, 100 mq;
- 16) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Sambiasi, Foglio 42, Particella 278, Natura T, 660 mq;
- 17) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Sambiasi, Foglio 42, Particella 281, Natura T, 220 mq;

Unità negoziale n. 3

- 1) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Sambiasi, Foglio 43, Particella 448, Natura T, 2370 mq;

Unità negoziale n. 4

- 1) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Foglio 37, Particella 164, Natura T, 1830 mq;
- 2) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Foglio 37, Particella 165, Natura T, 1680 mq;
- 3) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Foglio 37, Particella 166, Natura T, 2580 mq;
- 4) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Foglio 37, Particella 460, Natura T, 875 mq;
- 5) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Foglio 37, Particella 167, Natura T, 1750 mq;
- 6) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Foglio 37, Particella 168, Natura T, 2000 mq;
- 7) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Foglio 37, Particella 357, Natura T, 1620 mq;
- 8) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Foglio 37, Particella 459, Natura T, 870 mq;
- 9) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Foglio 37, Particella 461, Natura T, 595 mq;
- 10) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Foglio 37, Particella 462, Natura T, 655 mq;
- 11) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Foglio 37, Particella 358, Natura T, 910 mq;

Unità negoziale n. 5

- 1) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Foglio 37, Particella 282, Sub. 2, Catasto F., Natura C2 - Magazzini e locali di deposito, 253 mq, Via C. Colombo, Piano T.
- 2) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Foglio 37, Particella 282, Sub. 3, Catasto F., Natura A3 - Abitazione di tipo economico, 6 vani, Via C. Colombo, Piano 1.
- 3) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Foglio 37, Particella 282, Sub. 4, Catasto F., Natura A3 - Abitazione di tipo economico, 6 vani, Via C. Colombo, Piano 1.
- 4) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Foglio 37, Particella 282, Sub. 5, Catasto F., Natura A3 - Abitazione di tipo economico, 6,5 vani, Via C. Colombo, Piano 2.
- 5) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Foglio 37, Particella 282, Sub. 6, Catasto F., Natura A3 - Abitazione di

tipo economico, 5,5 vani, Via C. Colombo, Piano 2.

Unità negoziale n. 6

- 1) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Foglio 28, Particella 467, Catasto F., Natura A3 - Abitazione di tipo economico, 6,5 vani, Contrada Comunella, Piano T-1.
- 2) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Foglio 28, Particella 466, Catasto F., Natura A3 - Abitazione di tipo economico, 6,5 vani, Contrada Comunella, Piano T-1.
- 3) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Foglio 28, Particella 465, Catasto F., Natura A3 - Abitazione di tipo economico, 6,5 vani, Contrada Comunella, Piano T-1.
- 4) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Foglio 28, Particella 469, Sub. 2, Catasto F., Natura C2 - Magazzini e locali di deposito, 992 mq, Contrada Comunella;
- 5) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Foglio 28, Particella 469, Sub. 3, Catasto F., Natura C - Fabbricato in corso di costruzione, Contrada Comunelli, Piano 1;
- 6) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Foglio 28, Particella 469, Sub. 4, Catasto F., Natura A2 - Abitazione di tipo civile, 7 vani, Contrada Comunelli, Piano 1;
- 7) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Foglio 28, Particella 469, Sub. 5, Catasto F., Natura A2 - Abitazione di tipo civile, 8 vani, Contrada Comunelli, Piano 1;
- 8) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Foglio 28, Particella 469, Sub. 6, Catasto F., Natura A2 - Abitazione di tipo civile, 7,5 vani, Contrada Comunelli, Piano 1;
- 9) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Foglio 28, Particella 469, Sub. 7, Catasto F., Natura C - Fabbricato in corso di costruzione, Contrada Comunelli, Piano 2;
- 10) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Foglio 28, Particella 469, Sub. 8, Catasto F., Natura C - Fabbricato in corso di costruzione, Contrada Comunelli, Piano 2;
- 11) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Foglio 28, Particella 469, Sub. 9, Catasto F., Natura A2 - Abitazione di tipo civile, Contrada Comunelli, Piano 2;
- 12) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Foglio 28, Particella 469, Sub. 10, Catasto F., Natura C - Fabbricato in corso di costruzione, Contrada Comunelli, Piano 2;
- 13) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Foglio 28, Particella 469, Sub. 12, Catasto F., Natura C – Fabbricato in corso di costruzione, Contrada Comunelli, Piano 3;
- 14) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Foglio 28, Particella 469, Sub. 13, Catasto F., Natura A2 - Abitazione di

tipo civile, 6 vani, Contrada Comunelli, Piano 3;

15) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Foglio 28, Particella 469, Sub. 14, Catasto F., Natura C - Fabbricato in corso di costruzione, Contrada Comunelli, Piano 3;

16) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Foglio 37, Particella 695, Catasto F., Natura C2 - Magazzini e locali di deposito, 53 mq, Piazza Luigi Razza, Piano T;

17) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Foglio 28, Particella 469, Sub. 16, Catasto F., Natura A2 - Abitazione di tipo civile, 7,5 vani, Contrada Comunelli, Piano 3;

18) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Foglio 28, Particella 469, Sub. 17, Catasto F., Natura C - Fabbricato in corso di costruzione, Contrada Comunelli, Piano 4;

19) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Foglio 28, Particella 469, Sub. 19, Catasto F., Natura C - Fabbricato in corso di costruzione, Contrada Comunelli, Piano 4;

20) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Foglio 28, Particella 469, Sub. 21, Catasto F., Natura C - Fabbricato in corso di costruzione, Contrada Comunelli, Piano 4;

21) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Foglio 28, Particella 469, Sub. 22, Catasto F., Natura A10 - XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX 4 vani, Contrada Comunelli, Piano 4;

22) Comune E068 - Gizzeria (CZ), Catasto T., Foglio 37, Particella 121, Natura T – Terreno, 380 mq;

23) Comune E068 - Gizzeria (CZ), Catasto T., Foglio 37, Particella 122, Natura T – Terreno, 1440 mq;

24) Comune E068 - Gizzeria (CZ), Catasto T., Foglio 37, Particella 161, Natura T – Terreno, 1860 mq;

25) Comune E068 - Gizzeria (CZ), Catasto T., Foglio 37, Particella 389, Natura T – Terreno, 170 mq;

26) Comune E068 - Gizzeria (CZ), Catasto T., Foglio 37, Particella 390, Natura T – Terreno, 750 mq;

27) Comune E068 - Gizzeria (CZ), Catasto T., Foglio 37, Particella 391, Natura T – Terreno, 1210 mq;

28) Comune E068 - Gizzeria (CZ), Catasto T., Foglio 37, Particella 455, Natura T – Terreno, 1925 mq;

Unità negoziale n. 7

1) Comune E068 - Gizzeria (CZ), Catasto T., Foglio 37, Particella 19, Natura T – Terreno, 6570 mq;

2) Comune E068 - Gizzeria (CZ), Catasto T., Foglio 28, Particella 588, Natura T – Terreno, 188 mq;

3) Comune E068 - Gizzeria (CZ), Catasto T., Foglio 28, Particella 589, Natura T – Terreno, 250 mq;

4) Comune E068 - Gizzeria (CZ), Catasto T., Foglio 28, Particella 590, Natura T – Terreno, 390 mq;

5) Comune E068 - Gizzeria (CZ), Catasto T., Foglio 28, Particella 591, Natura T – Terreno, 180 mq;

6) Comune E068 - Gizzeria (CZ), Catasto T., Foglio 28, Particella 592, Natura T – Terreno, 290 mq;

- 7) Comune E068 - Gizzeria (CZ), Catasto T., Foglio 28, Particella 593, Natura T – Terreno, 60 mq;
8) Comune E068 - Gizzeria (CZ), Catasto T., Foglio 28, Particella 630, Natura T – Terreno, 2500 mq;
9) Comune E068 - Gizzeria (CZ), Catasto T., Foglio 28, Particella 631, Natura T – Terreno, 1900 mq;
10) Comune E068 - Gizzeria (CZ), Catasto T., Foglio 28, Particella 632, Natura T – Terreno, 1900 mq;
11) Comune E068 - Gizzeria (CZ), Catasto T., Foglio 28, Particella 633, Natura T – Terreno, 3354 mq;

Unità negoziale n. 8

- 1) Comune M208 C - Lamezia T. (CZ), Sant'Eufemia Lamezia, Catasto T., Foglio 17, Particella 10, Natura T, 1320 mq;
2) Comune M208 C - Lamezia T. (CZ), Sant'Eufemia Lamezia, Catasto T., Foglio 17, Particella 234, Natura T, 1320 mq;
3) Comune M208 C - Lamezia T. (CZ), Sant'Eufemia Lamezia, Catasto T., Foglio 17, Particella 235, Natura T, 1395 mq;

Unità negoziale n. 9

- 1) Comune E068 - Gizzeria (CZ), Catasto T., Foglio 37, Particella 688, Natura T – Terreno, 22 mq;

A favore di:

- 1) Erario Amministrazione Finanziaria dello Stato, Sede Roma (RM), C.F. 80004700797,

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di proprietà, Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di proprietà, Per la quota di 1/4;
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di proprietà, Per la quota di 1/4;
- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di proprietà, Per la quota di 1/6;
- Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di proprietà, Per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di proprietà, Per la quota di 1/6;
- Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di proprietà, Per la quota di 1/6;
- Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di proprietà, Per la quota di 1/2;
- Relativamente all'unità negoziale n. 9 Per il diritto di proprietà, Per la quota di 1/3;

e Contro:

- 1) [REDACTED], nato il 16/07/1948 a Sambiasse (CZ), C.F. [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di proprietà, Per la quota di 1/1;
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di proprietà, Per la quota di 1/4;
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di proprietà, Per la quota di 1/4;
- Relativamente all'unità negoziale n. 8 Per il diritto di proprietà, Per la quota di 1/2;

2) Argento Alfredo, nato il 14/04/1940 a Gizzeria (CZ), C.F. [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di proprietà, Per la quota di 1/6;

- Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di proprietà, Per la quota di 1/2;

- Relativamente all'unità negoziale n. 6 Per il diritto di proprietà, Per la quota di 1/6;

- Relativamente all'unità negoziale n. 7 Per il diritto di proprietà, Per la quota di 1/6;

- Relativamente all'unità negoziale n. 9 Per il diritto di proprietà, Per la quota di 1/3;

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Sequestro preventivo per equivalente art. 321 c.p.p. comma 1 e 143 L. 144/07.

❖ Annotazione, **Dissequestro Parziale**, derivante da Atto Giudiziario del 30/05/2013, Rep.

120/2013, emesso da Tribunale di Lamezia Terme (CZ), Presentazione n. 28 del **31/07/2013**, R.G.

n. 10964, R.P. n. 2249;

Formalità di riferimento: Trascrizione R.P. 4754 del 13/05/2013, Richiedente G.D.F., Lamezia Terme,

Unità negoziale n. 1

1) Comune E068 - Gizzeria (CZ), Catasto T., Foglio 37, Particella 819, Natura T., 21630 mq;

A favore (come nella formalità originaria):

1) Erario Amministrazione Finanziaria dello Stato, con sede a Roma (RM), C.F. 80004700797;

e Contro (come nella formalità originaria):

1) E.GI.RO SRL, con sede in Lamezia Terme (CZ), C.F. 02340520796;

2) Miniero Trasporti & C. S.A.S., con sede in Gizzeria (CZ), C.F. 01920130794;

3) [REDACTED], nato il 16/07/1948, a Sambiasi (CZ), C.F. [REDACTED]

4) Argento Alfredo, nato il 14/04/1940, a Gizzeria (CZ), C.F. [REDACTED]

5) Argento [REDACTED], nato il 10/01/1947, a Gizzeria (CZ), C.F. [REDACTED]

6) Argento [REDACTED], nato il 22/11/1965, a Nicastro (CZ), C.F. [REDACTED]

7) Barbagallo Luigi, nato il 08/10/1965, a Sambiasi (CZ), C.F. [REDACTED]

8) Cerra Domenico, nato il 17/08/1969, a Gizzeria (CZ), C.F. [REDACTED]

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Dissequestro parziale relativo ai beni immobili intestati a: E.GI.RO srl con provv. disseq. N. 120/13 r.r. del 30.05.2013 e Miniero trasporti e C. S.a.s. con provv. disseq. N. 121/13 r.r. del 30.05.2013.

❖ Annotazione, **Dissequestro Parziale**, derivante da Atto Giudiziario, del 30/05/2013, Rep.

121/2013, emesso da Tribunale di Lamezia Terme (CZ), Presentazione n. 29 del **31/07/2013**, R.G. N.

10965, R.P. N. 2250,

Formalità di riferimento: Trascrizione Numero di registro particolare 4754 del 13/05/2013, Richiedente G.D.F.

Lamezia Terme

Unità negoziale n. 1

- 1) Comune E068 - Gizzeria (CZ), Catasto F., Foglio 37, Particella 838, Sub. 1, Natura D8 - Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Loc. Pernicella, Piano T;
- 2) Comune E068 - Gizzeria (CZ), Catasto F., Foglio 37, Particella 838, Sub. 2, Natura D8 - Fabbricati costruiti per esigenze commerciali, Loc. Pernicella, Piano T;
- 3) Comune E068 - Gizzeria (CZ), Catasto F., Foglio 37, Particella 838, Sub. 3, Natura C2 - Magazzini e locali di deposito, 220 mq, Loc. Pernicella, Piano T;
- 4) Comune E068 - Gizzeria (CZ), Catasto F., Foglio 37, Particella 848, Sub. 1, Natura C2 - Magazzini e locali di deposito, 104 mq, Loc. Pernicella, Piano T;
- 5) Comune E068 - Gizzeria (CZ), Catasto F., Foglio 37, Particella 848, Sub. 2, Natura C2 - Magazzini e locali di deposito, 102 mq, Loc. Pernicella, Piano T;
- 6) Comune E068 - Gizzeria (CZ), Catasto F., Foglio 37, Particella 848, Sub. 3, Natura C2 - Magazzini e locali di deposito, 97 mq, Loc. Pernicella, Piano T;
- 7) Comune E068 - Gizzeria (CZ), Catasto F., Foglio 37, Particella 848, Sub. 4, Natura C2 - Magazzini e locali di deposito, 144 mq, Loc. Pernicella, Piano T;
- 8) Comune E068 - Gizzeria (CZ), Catasto F., Foglio 37, Particella 848, Sub. 5, Natura C2 - Magazzini e locali di deposito, 102 mq, Loc. Pernicella, Piano T;
- 9) Comune E068 - Gizzeria (CZ), Catasto F., Foglio 37, Particella 848, Sub. 6, Natura C2 - Magazzini e locali di deposito, 144 mq, Loc. Pernicella, Piano T;
- 10) Comune E068 - Gizzeria (CZ), Catasto F., Foglio 37, Particella 848, Sub. 7, Natura C2 - Magazzini e locali di deposito, 103 mq, Loc. Pernicella, Piano T;
- 11) Comune E068 - Gizzeria (CZ), Catasto F., Foglio 37, Particella 848, Sub. 8, Natura C2 - Magazzini e locali di deposito, 98 mq, Loc. Pernicella, Piano T;
- 12) Comune E068 - Gizzeria (CZ), Catasto F., Foglio 37, Particella 850, Sub. 1, Natura C2 - Magazzini e locali di deposito, 98 mq, Loc. Pernicella, Piano T;
- 13) Comune E068 - Gizzeria (CZ), Catasto F., Foglio 37, Particella 850, Sub. 2, Natura C2 - Magazzini e

locali di deposito, 104 mq, Loc. Pernicella, Piano T;

14) Comune E068 - Gizzeria (CZ), Catasto F., Foglio 37, Particella 850, Sub. 3, Natura C2 - Magazzini e locali di deposito, 97 mq, Loc. Pernicella, Piano T;

15) Comune E068 - Gizzeria (CZ), Catasto F., Foglio 37, Particella 850, Sub. 4, Natura C2 - Magazzini e locali di deposito, 154 mq, Loc. Pernicella, Piano T;

16) Comune E068 - Gizzeria (CZ), Catasto F., Foglio 37, Particella 850, Sub. 5, Natura C2 - Magazzini e locali di deposito, 147 mq, Loc. Pernicella, Piano T;

17) Comune E068 - Gizzeria (CZ), Catasto F., Foglio 37, Particella 861, Sub. 1, Natura C2 - Magazzini e locali di deposito, 47 mq, Loc. Pernicella, Piano T;

18) Comune E068 - Gizzeria (CZ), Catasto F., Foglio 37, Particella 861, Sub. 2, Natura C2 - Magazzini e locali di deposito, 97 mq, Loc. Pernicella, Piano T;

19) Comune E068 - Gizzeria (CZ), Catasto F., Foglio 37, Particella 861, Sub. 3, Natura C2 - Magazzini e locali di deposito, 97 mq, Loc. Pernicella, Piano T;

20) Comune E068 - Gizzeria (CZ), Catasto F., Foglio 37, Particella 861, Sub. 4, Natura C2 - Magazzini e locali di deposito, 85 mq, Loc. Pernicella, Piano T;

21) Comune E068 - Gizzeria (CZ), Catasto F., Foglio 37, Particella 862, Natura C2 - Magazzini e locali di deposito, 88 mq, Loc. Pernicella, Piano T;

22) Comune E068 - Gizzeria (CZ), Catasto F., Foglio 37, Particella 863, Sub. 1, Natura C2 - Magazzini e locali di deposito, 13 mq, Loc. Pernicella, Piano T;

23) Comune E068 - Gizzeria (CZ), Catasto F., Foglio 37, Particella 863, Sub. 2, Natura C2 - Magazzini e locali di deposito, 40 mq, Loc. Pernicella, Piano T;

24) Comune E068 - Gizzeria (CZ), Catasto F., Foglio 37, Particella 865, Natura C2 - Magazzini e locali di deposito, 146 mq, Loc. Pernicella, Piano T;

25) Comune E068 - Gizzeria (CZ), Catasto F., Foglio 37, Particella 866, Natura C2 - Magazzini e locali di deposito, 103 mq, Loc. Pernicella, Piano T;

26) Comune E068 - Gizzeria (CZ), Catasto T., Foglio 37, Particella 8, Natura T – Terreno, 4970 mq;

27) Comune M208 C - Lamezia T. (CZ), Sant'Eufemia Lamezia, Catasto T., Foglio 37, Particella 829, Natura T, 920 mq;

28) Comune M208 C - Lamezia T. (CZ), Sant'Eufemia Lamezia, Catasto T., Foglio 37, Particella 832, Natura

di Crotone S.P.A.: **euro 35,00 x tasse;**

- Cancellazione IPOTECA LEGALE, dell'11/05/2007, R.P. N. 1885, R.G. N. 8741 (Totale € 44.414,22) a favore di E.TR. Esazione Tributi S.P.A. (Gravante solo sui Sub. 14 e 15): 0,50% sull'importo totale + € 59,00 di bollo + € 35,00 per tasse = **€ 316,07;**

- Cancellazione IPOTECA LEGALE, del 30/05/2008, R.P. N. 1596, R.G. N. 8703, (totale € 288.236,78) a favore di Equitalia E.T.R. S.P.A. (Gravante solo sul Sub 10): 0,50% sull'importo totale + € 59,00 di bollo + € 35,00 per tasse = **€ 1.535,18;**

- Cancellazione IPOTECA LEGALE, del 10/11/2008, R.P. N. 2824, R.G. N. 18262, (Totale € 55.483,04) a favore di Equitalia ETR S.P.A. (Gravante solo sui Sub. 14 e 15): 0,50% sull'importo totale + € 59,00 di bollo + € 35,00 per tasse = **€ 371,42;**

- Cancellazione IPOTECA LEGALE, del 31/12/2009, R.P. N. 3546, R.G. N. 20040, (Totale € 485.337,20) a favore di Equitalia ETR S.P.A. (gravante solo sui Sub. 14 e 15): 0,50% sull'importo totale + € 59,00 di bollo + € 35,00 per tasse = **€ 2.520,69;**

- Cancellazione IPOTECA GIUDIZIALE, dell'01/07/2010, R.P. N. 2022, R.G. N. 10688, (Totale € 426.000,00) a favore di Mercantile Leasing S.P.A. (Gravante solo sul Sub. 10): 0,50% sull'importo totale + € 59,00 di bollo + € 35,00 per tasse = **€ 2.224,00;**

- Cancellazione IPOTECA GIUDIZIALE, del 21/03/2012, R.P. N. 288, R.G. N. 4219, (Totale € 143.704,16) a favore di Banca Nuova S.P.A.

(gravante sul Solo Sb. 10): 0,50% sull'importo totale + € 59,00 di bollo + € 35,00 per tasse = **€ 812,52;**

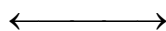
- Cancellazione IPOTECA GIUDIZIALE, dello 02/08/2012, R.P. N. 812, R.G. N 10539, (Totale € 130.000,00) a favore di Banca Popolare del Mezzogiorno S.P.A.: 0,50% sull'importo totale + € 59,00 di bollo + € 35,00 per tasse = **€ 744,00;**

- Cancellazione PIGNORAMENTO IMMOBILI del 11/04/2013, R.P. N. 3655, R.G. N. 5592 a favore della Banca Popolare del Mezzogiorno S.P.A.: € 168,00 imposta + € 59,00 bollo + € 35,00 tasse = **€ 262,00;**

- SEQUESTRO PREVENTIVO PER EQUIVALENTE - Art. 321 C.P.P. C.1E143L.144/07, del 13/05/2013, R.P. N. 4753, R.G. N. 7058 emesso da Erario Amministrazione Finanziaria dello Stato: € ---.

In totale, quindi, quali costi di cancellazione per le formalità sono da conteggiarsi la cifra complessiva di euro 8.820,88.

A tali spese andrà sommato l'onorario per il professionista che si occuperà fattivamente della cancellazione, comprensivo di spese, che forfettariamente si aggirano intorno ai 500,00-700,00 euro a cespite.



QUESITO N. 11

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

Nel periodo dello svolgimento della perizia numerose volte si è fatto ricorso ad ispezioni ordinarie presso l'ufficio del catasto allo scopo di ricostruire e confrontare la documentazione presente agli atti con le

variazioni avvenute negli anni e che a mano a mano venivano raccolte nel corso delle indagini, alla luce, anche, di quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

Le indagini sono state condotte presso svariati uffici dell'Agenzia del Territorio, per quanto attiene alle semplici visure catastali, e sia presso l'agenzia del territorio di Catanzaro per ottenere planimetrie ed elaborati planimetrici relativi agli immobili investigati **(vedi allegato D)**.

Dall'analisi e confronto effettuato con l'elaborato planimetrico e con la planimetria catastale non sono emerse difficoltà nell'individuazione dei beni pignorati ed alla loro classificazione.

Bisogna ribadire, però, che esiste una evidente difformità rispetto alla planimetria catastale agli atti ed anche al progetto approvato e deliberato, per sanare i quali esistono due strade, o conformare gli interni dei cespiti al progetto (e quindi alla planimetria catastale) oppure eseguire la variazione catastale dopo aver sanato la difformità urbanistica.

Inoltre, per come detto, la situazione catastale del palazzo con riferimento dell'inserimento in mappa è da considerarsi totalmente difforme **(vedi allegato D)**.

L'estratto di mappa, infatti, rappresenta la situazione presumibilmente riferibile al momento della demolizione e ricostruzione del nuovo complesso edilizio, oggi esistente.

Infatti, al posto dell'edificio che ospita i cespiti pignorati e della passerella, è indicato un fabbricato enorme che si estende finanche

sulla via [REDACTED] Caparello **(vedi allegato D)**.

Bisogna anche dire che l'elaborato planimetrico del palazzo esistente è difforme rispetto alla realtà e reca degli elementi architettonici e costruttivi differenti rispetto alla realtà dei luoghi.

Alcuni errori di rappresentazione sono sicuramente da imputare alla forma complessa dell'edificio ed anche ai diversi momenti storici di esibizione degli elaborati sia di progetto che di catasto.

Infine, occorre sottolineare che anche le planimetrie catastali riferite ai cespiti, soprattutto con riferimento al piano primo denotano tutta una serie di difformità soprattutto con riferimento alla mancata rappresentazione del "passaggio aperto" **(vedi allegato D)**.

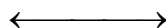
Il sottoscritto, non ha ritenuto di procedere alle operazioni catastali necessarie perché complesse e costose, si sarebbe dovuto operare, infatti, sull'intero palazzo e su tutti gli elaborati di accatastamento con un notevole aggravio di spese, peraltro non giustificabile, in quanto l'identificazione dei cespiti pignorati non ha costituito alcun problema.

La mancata rappresentazione della passerella e le difformità interne non sono state ritenute sufficienti ad operare a livello catastale proprio per i problemi di carattere economici prima citati.

Ove il magistrato lo ritenesse necessario, comunque, il sottoscritto procederà, se autorizzato, all'aggiornamento della planimetria catastale dei cespiti pignorati nelle more del trasferimento immobiliare in seguito ad aggiudicazione sub-asta.

Delle risultanze delle ispezioni ipotecarie eseguite si è già fatto riferimento nel quesito precedente, le indagini condotte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (ora Servizio di Pubblicità Immobiliare) sono state indirizzate sia nei confronti dei nominativi esegutati e sia nei confronti degli immobili e non sono state individuate delle discrasie.

Bisogna precisare, infine, che la procedura esecutiva collegata al verbale di pignoramento immobili, derivante da Atto Giudiziario del 05/04/1989, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme (CZ), Presentazione del 08/04/1989, R.P. N. 4236, R.G. N. 5004 è stata estinta.



QUESITO N. 12

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

Per rispondere al quesito è stato necessario consultare l'ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme al quale è stata avanzata richiesta scritta, ottenendo gli incartamenti relativi agli immobili pignorati.

Relativamente al **Lotto N. 1**, dal confronto tra le planimetrie catastali esibite il 03/12/2001, l'allegato grafico a corredo del progetto della "Variante alla Concessione Edilizia N° 1389 del 27/7/84 ", ovvero,

la pratica edilizia che aveva ottenuta la concessione edilizia N. 1464 del 26 agosto 1985 – allegati grafici redatti dal tecnico arch. [REDACTED], datati 21/05/1984, ed il rilievo effettuato dallo scrivente risultano delle variazioni consistenti, soprattutto con riferimento alla distribuzione interna, nonché alla presenza della citata scala dedicata al livello, poi abolita **(vedi allegato B)**.

Non sono da escludere anche una serie di difformità che interessano sia l'esterno del fabbricato che le dimensioni dello stesso, ma la qualità degli elaborati grafici è tale che non è possibile determinare, in modo certo, la consistenza e la validità delle differenze.

Si notano anche delle variazioni nella distribuzione della superficie, ossia, ci sono alcune zone in cui “manca” dell'area edificata che, invece, si trova localizzata in altre parti dell'edificio.

Non sono, però, imputabili “sottrazioni” perpetrate a danno della procedura esecutiva, in quanto la situazione è cristallizzata almeno a partire dal 21/05/1984.

Le differenze tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto interessano, invece, esclusivamente gli interni, completamente e radicalmente modificati, mentre l'esterno risulta praticamente uguale tranne la presenza della passerella non citata nell'elaborato catastale.

Trattasi, ad ogni modo, di cambiamenti che non incidono sulla natura delle opere e che possono essere risanate con una semplice D.I.A. in sanatoria.

Ad ogni modo, rappresentano anche delle “difformità edilizie” non

fosse altro perché ricadenti nella Tipologia 6 “opere di manutenzione straordinaria, come definite all’articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume”.

Con attinenza al **Lotto N. 2**, le differenze tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto invece, sono modestissime, e molte sono da imputarsi alla tecnica di misurazione che oggi è sicuramente più accurata e precisa, ad ogni modo si notano delle modestissime variazioni interne.

Trattasi, ad ogni modo, di cambiamenti che non incidono sulla natura delle opere e che possono essere risanate con una semplice D.I.A. in sanatoria.

Ad ogni modo, rappresentano anche delle “difformità edilizie” non fosse altro perché ricadenti nella Tipologia 6 “opere di manutenzione straordinaria, come definite all’articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume”.

Come noto per le opere difformi, relative a fabbricati facenti parte delle procedure esecutive, bisogna fare riferimento all'art. 40, comma 6 della legge N. 47/1985 concernente l’eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, nonché le ipotesi previste dal comma 59, dell'art. 2 della legge 23

dicembre 1996, N. 662.

Devono, però, essere rispettati due requisiti, ossia, le ragioni del credito devono essere sorte antecedentemente all'entrata in vigore del decreto-legge N. 269/2003 (1° ottobre 2003) ed anche gli abusi devono essere stati commessi prima di tale data; specificatamente l'art. 32, comma 25 D.L. 269/03 prescrive che le opere devono essere ultimate entro il 31 marzo 2003.

Nel caso in esame solo una delle condizioni sembrerebbe essere rispettata, ovvero, la realizzazione delle opere difformi è antecedente all'entrata in vigore dell'art. 32, comma 25 del D.L. 269/03 (basta fare riferimento agli elaborati di progetto che sono stati redatti il 21/05/1984), mentre le ragioni del credito sono sorte successivamente a tale termine, di conseguenza, non è possibile utilizzare il regime di "condono speciale" per le opere abusive di fabbricati ricadenti in procedure esecutive.

Rimane, quindi, il ricorso a quanto stabilito dall'art. 37, del D.P.R. N. 380 del 6 giugno 2001 – Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - *"Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità (art. 4, comma 13 del decreto-legge n. 398 del 1993; art. 10 della legge n. 47 del 1985), il quale stabilisce, per il caso in esame: "La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro".*

Quindi, per le difformità riscontrate si verserà una sanzione pecuniaria pari ad almeno 516,00 per ciascun cespite (l'importo preciso

sarà stabilito dal competente ufficio tecnico), oltre diritti di segreteria.

In riferimento alla documentazione da incorporare al fine del perfezionamento della pratica edilizia e l'ottenimento della relativa autorizzazione urbanistica relativamente ai lotti investigati, si farà espresso riferimento a quanto richiesto dal competente ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme.

A parere dello scrivente, bisognerà aggiungere:

a) Dichiarazione del richiedente resa ai sensi dell'art. 4 della Legge 4/01/1968, N. 15 (ora artt. 47 del D.P.R. n. 445 del 2000), corredata dalla documentazione fotografica, nella quale risulti la descrizione delle opere per le quali si chiede il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e lo stato dei lavori relativo;

b) Progetto rilievo delle opere per le quali si chiede la sanatoria e documentazione fotografica;

c) Dimostrazione dell'avvenuto accatastamento o delle variazioni catastali intervenute e allo scopo di adeguare la categoria e classe dell'edificio alla richiesta di condono edilizio, nonché uniformare il progetto rilievo con quanto dichiarato in catasto, da eseguirsi a carico di un tecnico abilitato;

d) Titolo di proprietà;

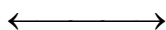
e) Marca da bollo da € 14,62, nonché ogni altro versamento richiesto dal competente ufficio tecnico per "Diritti di Segreteria";

f) ulteriore documentazione eventualmente prescritta dal competente ufficio comunale.

Bisogna infine, ribadire che le planimetrie catastali non di tutti i cespiti pignorati non sono conformi allo stato di fatto.

Come noto, l'articolo 19 del D.L. 31/05/2010, N. 78, al comma 14 stabilisce che: *"all'articolo 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, è aggiunto il seguente comma: "1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari".*

Quindi, ove il Giudice lo ritenesse necessario, il sottoscritto procederà all'adeguamento dell'elaborato catastale.



QUESITO N. 13

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

La stima di un'immobile ha come risultato finale quella di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto d'indagine; nel caso specifico si tratta di monetizzare un'unità immobiliare adibita a civile abitazione corredata da autorimessa.

Per ottenere i valori cercati si deve indagare a fondo il mercato dove gli immobili sono ubicati e individuare beni simili a quelli oggetto di stima compravenduti negli ultimi anni nella stessa zona.

Il metodo estimativo adottato è quello diretto che si basa su un sistema ipotetico - deduttivo dimostrabile, e nello stesso tempo verificabile, ossia, consiste nel costruire una scala comparativa multi-parametrica di elementi caratterizzanti nei quali inquadrare con certezza il bene oggetto d'indagine.

La stima trova, come fondamento logico della valutazione, la comparazione tra l'immobile investigato ed altri di prezzo noto, con caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche simili; passando alla valutazione delle stesse e, sfruttando la metodologia, si arriva, infine, ad attribuire un valore al bene oggetto di indagine.

Il metodo estimativo basandosi, come detto, sul principio della comparazione, prevede la rilevazione di dati che offriranno un valore di stima tanto più preciso quanto più grande sarà il campione investigato.

Nel caso specifico la stima è finalizzata alla determinazione del valore di compravendita di un vasto XXXXXXXXXX e di un alloggio per civile abitazione ubicati su una delle vie principali dell'abitato di Sambiasse, ospitati in un edificio avente una tecnica ed una forma costruttiva molto particolare e caratteristica almeno nel contesto locale; lo stato di conservazione dell'edificio è scadente con riferimento all'esterno, mentre gli accessori comuni sono ancora accettabili.

L'ufficio, posizionato al piano primo, è caratterizzato da finiture accettabili per la tipologia nel quale ricade, raggiungibile, mediante un corpo scale in discreto stato.

Lo svantaggio dei beni è da ricercarsi nell'eccessivo stato di

degrado che interessa, soprattutto l'esterno dell'edificio e nella dannosissima infiltrazione di acqua piovana che riguarda la terrazza al piano quarto fuori terra e si riversa nell'appartamento oggetto di stima.

Per determinare il valore degli immobili oggetto di pignoramento si è fatto ricorso ai prezzi delle compravendite individuate, confrontandole con i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio **(vedi allegato L).**

Avendo rintracciato dei beni molto simili a quelli in esame, o quanto meno confrontabili, commercializzati negli ultimi tempi, è stato possibile ricavare i valori cercati tenendo conto della sua effettiva consistenza, previa riduzione delle diverse parti aventi "peso" economico differente, individuando con precisione un valore da attribuire all'unità di misura fondamentale, ossia, il metro quadrato.

Il valore cercato è quello cosiddetto unitario, cioè il costo di un'unità di superficie (un metro quadrato) per l'unità immobiliare, ma per fare questo bisogna indicare in modo univoco la superficie dell'immobile oggetto di stima.

L'estensione alla quale bisogna riferirsi, per quanto riguarda gli edifici, è la superficie commerciale, ossia quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresi degli stessi), sommata alla metà dell'area dei muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali; a questa bisogna aggiungere la superficie

dei vani accessori, moltiplicati per un coefficiente che li rapporti alla superficie abitativa.

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

Le unità immobiliari in oggetto risultano autonome ed indipendente, pignorate per l'intero, e quindi, non è prevedibile alcun frazionamento (vedi risposta al quesito N. 6).

LOTTO N. 2

**Alloggio di tipo civile, Piano 1°, via Amerigo Vespucci, 1 -
Lamezia Terme(CZ) corredato da un'autorimessa al piano
seminterrato.**

Si tratta di un'unità immobiliare caratterizzata da una metratura di media grandezza, allocata al piano 3°, facente parte di un edificio multipiano.

L'alloggio, soggetto all'infiltrazione di acqua meteorica, proveniente dalla terrazza del quarto piano fuori terra, è stato posto in disuso.

Le finiture, sebbene in origine erano compatibili con la civile abitazione, oggi sono in parte compromesse dall'infiltrazione, non solo, ma il solaio del locale, zona Nord dell'appartamento, è sottoposto da tempo allo stillicidio e se tale condizione non muterà a breve si potrebbe assistere ad un dissesto strutturale dello stesso.

Anche l'esterno del Palazzo necessita di interventi di manutenzione, mentre gli accessori comuni sono in accettabile stato di conservazione, gli impianti tecnologici funzionanti, finiture a civile, pavimenti in gres, infissi esterni in alluminio, provvisto di impianto di climatizzazione a splitter e corredato da una serie di balconi.

Calcolo superficie rilevata e misurata:

☞ superficie commerciale dell'unità immobiliare rilevata e misurata, piano 3°: mq 117,92.

Quindi, la superficie commerciale, da considerarsi per l'intero è pari a: **mq 117,92**.

Vani accessori:

► Superficie commerciale balconi (complessiva): mq 16,85;

Coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto della qualità degli accessori, dell'ubicazione, della fruibilità, dell'esposizione della forma e della dimensione: 0,30.

★ Superficie omogeneizzata balconi: mq 16,85 x 0,30 = **mq 5,06**.

Pertanto, la superficie commerciale dell'immobile costituente il Lotto Unico, è pari a **mq 122,98 mq**.

Valore probabile di Mercato:

Considerando che si è in presenza di un'unità immobiliare ubicata nel Comune di Lamezia Terme, su un via di grande comunicazione e prossima a Piazza Diaz, caratterizzato da uno stato di conservazione pessimo, e che anche il Palazzo è in pessimo stato di conservazione, considerando l'epoca di costruzione possiamo desumere il prezzo medio di mercato.

L'unità immobiliare è, infatti, posizionata nella Città di Lamezia Terme ed è stato possibile individuare moltissimi altri immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

Non solo ma il "taglio" delle unità immobiliari "offerte" sul mercato si rivolgono ad una vastissima "casistica" commerciale e solo "scegliendo" tra la tipologia a più ampia rappresentazione è stato possibile ottenere dei valori unitari accettabili ed utilizzabili.

E' stato, inoltre, necessario selezionare tra le svariate offerte, quelle che anche per ubicazione e destinazione finale fossero compatibili con i cespiti in esame.

Dagli annunci immobiliari selezionati **(vedi allegato M)** sono desumibili le seguenti informazioni:

DESCRIZIONE	CONSISTENZA	VALORE A MQ	VALORE TOTALE
Vendita appartamento a Lamezia Terme, Sambiasè ➡ Ingresso, n. 2 vani, salone, cucina, ripostiglio e bagno	90.00 mq	733,33 €/mq	66000,00 €
Vendita appartamento a Lamezia Terme, Via Venezia ➡ n. 5 vani e bagno	200.00 mq	950 €/mq	190000,00 €
Vendita appartamento a Lamezia Terme, Via Eroi di Sapri ➡ n. 3 locali e bagno	80.00 mq	1062,50 €/mq	85000,00 €
Vendita appartamento a Lamezia Terme, Via Eroi di Sapri ➡ n. 2 vani, bagno ristrutturato e ripostiglio	90.00 mq	945,00 €/mq	85000,00 €

Tali annunci sono stati considerati dalla scrivente, attinenti e confrontabili con l'unità immobiliare oggetto d'indagine, sia per l'ubicazione, sia per le finiture, sia per la collocazione che per gli accessori.

C'è però, un altro riscontro che occorre effettuare allo scopo di fornire una stima quanto più precisa e centrata, ossia i valori forniti dall'agenzia del territorio, che per la tipologia "abitazioni civili" per zone similari situate nel territorio di Lamezia Terme offre dei valori unitari variabili tra un minimo di 670,00 ed un massimo di 810,00 €/mq.

Il sottoscritto dopo aver analizzato le varie tipologie di offerte e tenendo conto che trattasi di una vendita all'asta, che il cespite è libero, in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile,

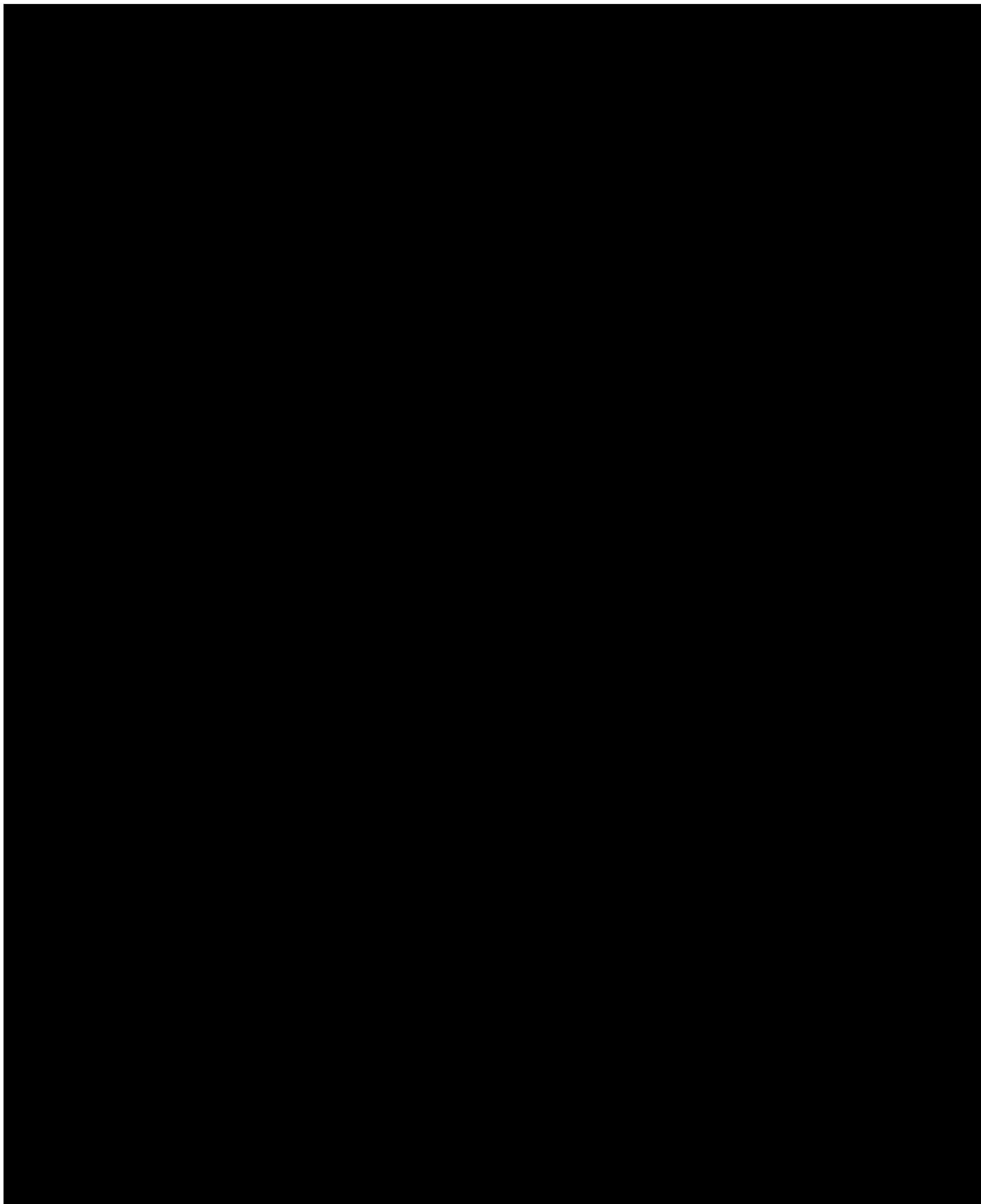
dello stato di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute, il valore unitario che pare più probabile è pari ad euro 450,00 al metro quadrato.

Tenuto conto della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in mq 122,98 avremo un valore del lotto pari ad euro 55.341,00; a tale valore andranno sottratte le spese attinenti alla sanatoria edilizia che sono risibili e non saranno valutate.

Considerando altresì, tutte le eventuali somme i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, che la quota di proprietà pignorata è pari a 1/1, al netto delle spese di sanatoria (irrisorie rispetto al valore del cespite ed ai costi di messa in pristino) il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare è pari ad **euro 55.000,00** (cinquantacinquemila euro), valore arrotondato.

QUESITO N. 14

Riepilogo finale descrittivo dei singoli beni



LOTTO NUMERO 2

QUALITÀ DELL'IMMOBILE: Piena Proprietà di un alloggio al terzo piano f. t. di un edificio a maggiore consistenza (e che ospita anche il Lotto N. 1) con struttura portante in c.a.. L'appartamento presenta finiture pessime, non solo, ma a causa dell'infiltrazione di acqua piovana proveniente dal solaio di copertura piana (terrazza al servizio del quarto piano) è stato posto in disuso. I dissesti provocati dallo stillicidio sono evidenti e, se lo stato di fatto dovesse persistere, non sono da escludere crolli del solaio, nella zona Nord dell'alloggio, dove sono evidenti i distacchi di intonaco ed i danni al ferro d'armatura. In origine le finiture dell'appartamento erano compatibili con la civile abitazione contraddistinte da pavimenti in gres di varie forme e fogge, con rivestimenti di bagni e cucine in maiolica; gli infissi esterni in alluminio (oramai vetusti), provvisti di persiane a rullo in PVC, le porte interne in legno di buona fattura. L'impianto idrico è funzionante, così come l'impianto elettrico sottotraccia, sono presenti numerosi splitter per la climatizzazione. L'unità immobiliare è corredata da balconi su ogni lato ed è raggiungibile esclusivamente dal corpo scale rifinito, rivestito in marmo con ringhiera in ferro e battiscopa anch'essi in marmo. L'esterno del palazzo necessita di interventi di manutenzione improcrastinabili; la forma e la geometria dell'edificio, caratterizzato dalla presenza di spigoli vivi ed angoli acuti che si riflettono all'interno degli ambienti, ha favorito, nel tempo, l'attacco degli agenti atmosferici.

COMPOSIZIONE: La particolare forma dell'edificio ha dato vita ad una serie di vani interni caratterizzati da angoli acuti difficilmente fruibili, anche se, di contro, la presenza delle numerose finestre rendono i locali luminosi. L'alloggio al terzo piano, avente accesso dalla prima porta a destra per chi sale sul relativo pianerottolo, è dotato di due servizi igienici (dei quali, uno modesto ed utilizzabile come lavanderia) un vasto ingresso-disimpegno e quattro stanze. Ogni vano, ad

eccezione del wc, è dotato di balcone, in genere anch'esso caratterizzato da forme spigolose ed angoli acuti; sull'aggetto a Nord-Ovest è presente la predisposizione all'attacco del metano.

PROPRIETÀ: L'appartamento appartiene esclusivamente al signor [REDACTED], nato in Sambiasse (ora Lamezia Terme), il 16 luglio 1948, C.F. [REDACTED] per atto di compravendita del 31/03/2003 a rogito del notaio R. C. Agapito, rep. N. 69593, registrato a Lamezia Terme il 10 aprile 2003, al N. 624, serie I Val. e trascritto a Catanzaro il 03/04/2003 al N. 6434 R.G. e N. 4078 R.P., soggetto esecutato per l'intero.

POSSESSO: L'appartamento è posto in disuso, soprattutto a causa dell'infiltrazione di acqua piovana proveniente dal soffitto, zona Nord. Il cespite rientra nella piena disponibilità del signor [REDACTED].

UBICAZIONE: Via [REDACTED] Caparello, 33 (incrocio con via Re di Puglia, limitrofo a Piazza Diaz), centro urbano di Sambiasse, Lamezia Terme (CZ), piano 3°.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE: L'unità immobiliare è censita al catasto urbano di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, *Foglio di mappa N. 74, Particella N. 844, sub. 10*, z. c. 1, categoria A/3 "Abitazioni di tipo economico", classe 3, consistenza 6,5 vani e rendita euro 419,62, piano terzo; i beni comuni sono individuati con il sub. 1 "vano scala".

CONFINI: *Nord* Via Re di Puglia; *Est* Via Re di Puglia; *Sud* Ditta catastale aliena; *Ovest* Altra ditte catastale – Via [REDACTED].

COMPROPRIETARI: Nessuno.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI: *IPOTECA VOLONTARIA*, dell'11/10/2005, R.P. N. 5531, R.G. N. 21805 a favore della Banca Popolare di

Crotone S.P.A.; *IPOTECA LEGALE*, del 30/05/2008, R.P. N. 1596, R.G. N. 8703, (totale € 288.236,78) a favore di Equitalia E.T.R. S.P.A.; *IPOTECA GIUDIZIALE*, dell'01/07/2010, R.P. N. 2022, R.G. N. 10688, (Totale € 426.000,00) a favore di Mercantile Leasing S.P.A.; *IPOTECA GIUDIZIALE*, del 21/03/2012, R.P. N. 288, R.G. N. 4219, (Totale € 143.704,16) a favore di Banca Nuova S.P.A.; *IPOTECA GIUDIZIALE*, dello 02/08/2012, R.P. N. 812, R.G. N. 10539, (Totale € 130.000,00) a favore di Banca Popolare del Mezzogiorno S.P.A.; *PIGNORAMENTO IMMOBILI* del 11/04/2013, R.P. N. 3655, R.G. N. 5592 a favore della Banca Popolare del Mezzogiorno S.P.A.; *SEQUESTRO PREVENTIVO PER EQUIVALENTE* - Art. 321 C.P.P. C.1E143L.144/07, del 13/05/2013, R.P. N. 4753, R.G. N. 7058 emesso da Erario Amministrazione Finanziaria dello Stato.

SPESE CANCELLAZIONI: I costi di cancellazione sono stati valutati in euro 5.612,70, ai quali vanno sommati almeno altri 700,00 euro per onorari e spese tecniche.

REGOLARITÀ EDILIZIA: Concessione Edilizia N. 1389 del 27/07/1984; Concessione Edilizia in Variante N. 1464 del 26 agosto 1985. Sono state rilevate delle difformità modeste e sanabili. Le planimetrie catastali sono pressoché rispondenti.

ABITABILITÀ: Non è stato individuato alcun certificato di abitabilità.

VALORE A BASE D'ASTA: Euro 55.000,00 (cinquantacinquemila euro), quota pignorata pari ad 1/1 del totale.

RISPOSTA AL QUESITO N. 15, IN ALLEGATO

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

LAMEZIA TERME 25/11/2013

IL C.T.U.

.....