

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME
UFFICIO FALLIMENTI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**FALLIMENTO N.3/2014 R.F. DI [REDACTED] IN QUALITÀ DI TITOLARE
DELLA [REDACTED] DI [REDACTED]**

Sommario

1	Premessa	.....	Pag.	1
2	Svolgimento delle operazioni di consulenza	.....	”	2
3	Risposta ai quesiti contenuti nel mandato	.....	”	5
3.1	Risposta al quesito n.1	.....	”	5
3.1.1	Individuazione dei 3 Lotti	.....	”	5
3.1.2	Dati catastali dei 3 Lotti	.....	”	7
3.1.3	Caratteristiche gener. zona dei 3 Lotti	.....	”	17
3.1.4	Descrizione Immobili	.....	”	21
3.1.5	Confini dei 3 Lotti	.....	”	33
3.2	Risposta al quesito n.2	.....	”	36
3.3	Risposta al quesito n.3	.....	”	38
3.4	Risposta al quesito n.4	.....	”	41
3.5	Risposta al quesito n.5	.....	”	42
3.6	Risposta al quesito n.6	.....	”	54
3.7	Risposta al quesito n.7	.....	”	55
3.8	Risposta al quesito n.8	.....	”	61
3.9	Risposta al quesito n.9	.....	”	76
4	Conclusioni	.....	”	87

Allegato n° 1: *Visura Catastale per Soggetto Nazionale:*

1/a.i – Persona Fisica: [REDACTED] (aggiornamento 6/2016)

1/a.ii – Persona Fisica: [REDACTED] (anno 2014)

1/b – Persona Giuridica: “ [REDACTED] di [REDACTED] ”

Allegato n° 2: *Visure Catastali per Immobile dei Tre Lotti:*

2/a-**Lotto 1:** Villino in Gizzeria NCEU F.22, P.lla 613 Sub.4 (ex1), Ctg. A/7, v.7
e terreni su cui sorge il Villino - Gizzeria NCT F.22, P.lle 613, 540 e 554;

2/b-**Lotto 2:** Terreno Agricolo NCT *Lam.T.-Sant’Eufemia F.17,p.lle 10,234,235*

2/c - **Lotto 3:** Terreno Agricolo NCT Lamezia Terme – *Sambiase F.42, p.lle 51,
52, 59, 60, 61, 89, 90, 91, 92, 93, 272, 274, 276, 278, 281 e F.43
p.lle 234, 447, 448*



Allegato n° 3: **Visura Camera di Commercio** Industria Artigianato e Agricoltura di Catanzaro
– Estratto Registro Imprese del 14/01/2016: [REDACTED] di [REDACTED]
[REDACTED]

Allegato n° 4: **Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari per Soggetto Nazionale:**

4/a.i – RR.II CZ - Persona Fisica: [REDACTED] (Anno 2014 e
aggiornamento 6/2016)

4/a.ii – RR.II NO - Persona Fisica: [REDACTED]

4/b – Persona Giuridica: “ [REDACTED] di [REDACTED] ”

Allegato n° 5: **Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari per Immobile:**

5/a - **Lotto 1:** Villino in Gizzeria NCEU F.22, P.lla 613 Sub.4 (ex1), Ctg.A/7, v.7
e terreni su cui sorge il Villino - Gizzeria NCT F.22, P.lle 613, 540 e 554;

5/b - **Lotto 2:** Terreno Agricolo NCT Lam.T.-Sant'Eufemia F.17,p.lle 10,234,235

5/c - **Lotto 3:** Terreno Agricolo NCT Lamezia Terme – Sambiase F.42, p.lle 51,
52, 59, 60, 61, 89, 90, 91, 92, 93, 272, 274, 276, 278, 281 e F.43
p.lle 234, 447, 448

Allegato n°6: **Individuazione Geografica dei Tre Lotti con Foto Aeree.:**

6/a - **Lotto 1:** Villino in Gizzeria NCEU F.22, P.lla 613 Sub.4, Ctg. A/7, v.7;

6/b-**Lotto 2:** Terreno Agricolo NCT Lam.T.-Sant'Eufemia F.17,p.lle10, 234, 235

6/c - **Lotto 3:** Terreno Agricolo NCT Lamezia Terme – Sambiase F.42 e F.43

Allegato n°7: **Stralcio Foglio di Mappa Catastale, Elenco Immobili, Elaborato Planimetrico e Planimetrie Catastali dei Tre Lotti:**

7/a - Lotto 1: Villino in Gizzeria NCEU F.22, P.lla 613 Sub.4, Ctg. A/7, v.7;

7/b-Lotto 2: Terreno Agricolo NCT Lam.T.-Sant'Eufemia F.17,p.lle 10,234, 235

7/c - Lotto 3: Terreno Agricolo NCT Lamezia Terme – Sambiase F.42 e F.43

Allegato n°8: **Elaborati Grafici: Planimetria Generale, Prospetto di Stima e Piante Stato di Fatto dei Tre Lotti:**

8/a,b,c,d,e -otto 1: Villino in Gizzeria NCEU F.22 P.lla 613 Sub.4, Ctg.A/7, v.7;

8/f -Lotto 2: Terreno Agricolo NCT Lam.T.-Sant'Eufemia F.17, p.lle 10,234,235

8/g,h,i - Lotto 3: Terreno Agricolo NCT Lamezia T. – Sambiase F.42 e F.43 con
Sovrapposizione Fogli Catastali su Foto Aeree;

Allegato n°9: **Documentazione Conformità Urbanistica Lotto 1 – Villino in Gizzeria F.22, p.lla 613, sub.4:**

9/a – Indagini eseguite dal sottoscritto - Richiesta Esistenza Pratiche Edilizie
prot. 2014/8312 del 30/12/2014;

9/b – Concessione Edilizia n.516 del 10.05.1985 e successiva n.409 del
17.06.1996 con allegati Elaborati Grafici e Relazioni;

9/c – Attestazione del Comune di Gizzeria prot. 468 del 26.01.2015 di
inesistenza pratiche edilizie in testa a [REDACTED];



Allegato n°10: **Titoli di Proprietà e Provenienza dei Beni:**

10/a - **Lotto 1:** Atto Notaio Rosaria Carmela Agapito di Lamezia Terme Rep. n.68543 del 12/09/2002;

10/b - **Lotto 2:** - 10/b.i: Atto Notaio Sebastiano Panzarella di Catanzaro Rep. n. 3328 del 22/01/2007;

- 10/b.ii: Atto Notaio Sebastiano Panzarella di Catanzaro Rep. n. 12768 del 01/06/2012;

10/c - **Lotto 3:** - 10/c.i: Atto Notaio Mario Bilangione di Nocera Terinese Rep. n. 3493 del 10/07/1980

- 10/c.ii: Atto Notaio Gianluca Perrella di Catanzaro Rep. n. 81001 del 08/06/2006;

Allegato n°11: **Documentazione Fotografica dei Tre Lotti:**

All. 11/a **Lotto n.1** Villino in Gizzeria **Foto da n.1 a n.56**

All. 11/b **Lotto n.2** Terreno in Sant'Eufemia Lamezia **Foto da n.57 a n.72**

All. 11/b **Lotto n.3** Terreno in Sambiase **Foto da n.73 a n.104**

Allegato n°12: **Verbale di Sopralluogo** del 09/12/2015 con allegati rilievi metrici effettuati

Allegato n°13: **Indagini Effettuate presso Agenzia delle Entrate, Ufficio del Registro, per Accertamento Esistenza Contratti di Locazione Prot.52725 del 30/12/2014**

Allegato n°14: **Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio** rilasciato dal Comune di Lamezia Terme

Allegato n°15: **Certificato di Residenza con Stato di Famiglia** rilasciato dal Comune di Gizzeria

Allegato n°16: **Certificato di Destinazione Urbanistica dei Terreni Lotto 2** (in Sant'Eufemia) e **Lotto 3** (in Sambiase) rilasciato dal Comune di Lamezia Terme:

16/a: in data 02/02/2015 prot. 8139

16/b: in data 11/02/2016 prot. 8558

Allegato n°17: **O.M.I.:** Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia del Territorio – Dati del 2° Semestre Anno 2015

Allegato n°18: **Indagini di Mercato Immobiliare:**

18/a – Abitazioni in Gizzeria

Allegato n°19: **V.A.M. (Valori Agricoli Medi)** Regione Calabria Anno 2013

Allegato n°20: **Computo Metrico Estimativo Demolizione Portico Lotto 1**

Allegato n°21: **Risposta del Comune di Lamezia Terme del 23/02/2016 a seguito di richiesta del sottoscritto CTU inerente l'esistenza di "censo, livello e/o uso civico"**



Allegato n°22: **Risposta della Regione Calabria prot.134016 del 26/04/2016 a seguito di richiesta del sottoscritto CTU inerente l'esistenza di "censo, livello e/o uso civico"**

Allegato n°23: **Accertamento Condominiale "Apogeo" con attestazione rilasciata dall'Amministratore di Condominio in data 02/03/2016 con Bilancio Preventivo, Rendiconto Gestione ed Estratto Conto**

Allegato n°24: **Atto di Cessione Volontaria dei Beni Stabili da Espropriare del 16/11/2012 con allegati elaborati**

Allegato n°25: **Risposta del Comune di Lamezia Terme del 26/05/2016 a seguito di richiesta del sottoscritto CTU inerente "Proprietà o Disponibilità/Uso" di Campo Sportivo con passaggio di Strada Comunale**

Allegato n°26: **Documentazione Varia** (Avvisi Vari, Richieste, Ect.):

- 16/12/2014 Richiesta Notaio Panzarella per acquisizione copie atti;
- 28/01/2015 Richiesta Proroga 1;
- 02/02/2015 Comunicazione Sospensione Attività CTU del Curatore;
- 16/11/2015 Comunicazione Ripresa Attività CTU del Curatore;
- 02/12/2015 Avviso di Sopralluogo;
- 18/02/2016 Richiesta Proroga 2;
- 01/03/2016 Invio Atto Cessione Volontaria al Curatore;
- 15/04/2016 Richiesta Proroga 3;
- 09/05/2016 Richiesta Determinazioni al Curatore per "usi civici."

Abbreviazioni adoperate nella seguente relazione:

mt. = metri;	cl. = classe;	imm. = immobile;
el. = elaborato;	mq. = metri quadrati;	fgl. = foglio;
P. = piano;	catg. = categoria;	p.lla = particella;
v.p.p. = vuoto per pieno	P.R.G. = Piano Regolatore Generale;	
in c.d.c. = in corso di costruzione	P.S.C. = Piano Strutturale Comunale	
P.d.F.= Piano di Fabbricazione	N.C.E.U.= Nuovo Catasto Edilizio Urbano	
N.C.T.= Nuovo Catasto Terreni	O.M.I. = Osservatorio Mercato Immobiliare	



TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME
UFFICIO FALLIMENTI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**FALLIMENTO N.3/2014 R.F. DI [REDACTED] IN QUALITÀ DI TITOLARE
DELLA [REDACTED] DI [REDACTED]**

Pregiatissimo Giudice Delegato dott.ssa Adele Foresta.

1 Premessa

In data 30.10.2014 la S.V.I. autorizzava la Curatrice del Fallimento Dott.ssa Danila Travaglio, con richiesta del 28/10/2014, di conferire al sottoscritto Dott. Ing. Vincenzo Torcasio con studio professionale in Lamezia Terme via dei Bizantini n.250, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n.1993, l'incarico di Esperto nella procedura in oggetto.

Ratificato l'incarico innanzi al Curatore in data 8 novembre 2014, il sottoscritto accettava di rispondere, entro il termine di 90 giorni ai quesiti formulati e di seguito testualmente riportati:

1. *“Provveda ad effettuare una ricognizione degli immobili di pertinenza della [REDACTED] di [REDACTED] e del sig. [REDACTED] e, quindi, identifichi con precisi dati catastali e confini il compendio fallimentare, descrivendolo dettagliatamente ed estraendo reperto fotografico dello stato dei luoghi.
In ogni caso, verifichi preventivamente l'eventuale sussistenza di altre procedure gravanti sui beni e in ipotesi positiva, sospenda le operazioni peritali, relazionando tempestivamente al Curatore per i conseguenti accertamenti.”*
2. *“Precisi la provenienza del bene alla ditta e/o al soggetto fallito, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà.”*
3. *“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.”*
4. *“Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, specificando, in presenza di contratti registrati, la data di scadenza della durata ed il canone di locazione praticato.
In ogni caso, determini il più probabile canone di locazione dell'immobile.”*
5. *“Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, indicando, in particolare, l'importo annuo delle spese 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.”*



Riferisca, altresì, 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.”

6. *“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.”*
7. *“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; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono.”*
8. *“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.”*
9. *“Corredi la relazione – da presentare su supporto informatico anche in formato word e pdf, nonché con omissione dei nominativi per la successiva pubblicazione ai fini della vendita – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale per ciascun lotto.”*

Per problemi connessi a sequestro conservativo della Guardia di Finanza su un immobile oggetto di perizia, in data 02/02/2015 ricevevo comunicazione dalla Curatrice Fallimentare di sospensione delle attività peritali con ripresa delle attività comunicata al sottoscritto in data 16/11/2015 (All.25) sicché fissai il sopralluogo in data 09/12/2015 dove venni a conoscenza di una cessione volontaria di porzione di terreno in località “Aeroporto” oltre alla realizzazione di un campo sportivo in località Santa Maria, pertanto per l'accertamento e recupero di documentazione presso gli Uffici Pubblici (comune di Lamezia Terme – Ufficio Patrimonio) (All.24,25), nonché notizie in merito ad esistenza di “censo, livello e/o uso civico” anche alla Regione Calabria (All.21,22) chiesi una proroga di 60 giorni in data 18/02/2016 ed un'ulteriore proroga in data 15/04/2016 (All.26).

2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Per rispondere ai quesiti posti dal Curatore del Fallimento dott.ssa Danila Travaglio, in ossequio all'istanza dello stesso curatore del 28-29/10/2014 ed alla conseguente autorizzazione del Giudice Delegato, dott.ssa Adele Foresta, del 30/10/2014, il sottoscritto Esperto, da come risulta dal verbale di visita allegato alla presente (all.12), ha avuto accesso ai beni oggetto di procedura fallimentare in data 09/12/2015, presso un villino in Gizzeria e due terreni agricoli di cui uno in pianura zona “aeroporto” ed uno in collina zona “Crozzano - Santa Maria” di Lamezia Terme, tutti



in testa al soggetto fallito, nel corso del quale sono stati eseguiti, coadiuvato da un mio collaboratore, i rilievi metrici e fotografici degli immobili oggetto della presente procedura (all.8 e 11); precisamente sono stati rilevati:

1. Intero fabbricato (Villino) con seminterrato e corte circostante in Gizzeria (CZ), località Maiolino, facente parte del Villaggio Turistico Residenziale "Apogeo". In catasto Fabbricati al Foglio 22, p.lla 613, sub. 4, ctg. A/7, vani 6, superficie catastale 164 mq., piani S1, T., 1°, rendita € 325,37;
2. terreno agricolo in Lamezia Terme - Sant'Eufemia, vicino aeroporto, alla località Passoleria o Paradiso, della superficie catastale di ha 2.40.35 (mq.24.035) coltivato a seminativo irriguo. Il tutto riportato al Catasto Terreni al Foglio 17, p.lle 10 (mq.11.320 - sem. irriguo), 234 (mq.11.320 - sem. irriguo), 235 (mq.1.395 - sem. irriguo);
3. terreno agricolo in Lamezia Terme - Sambiase, alla località "Crozzanello", "Crozzano" e "S.Maria", della superficie catastale di ha 5.03.20 (mq.50.320).

Il tutto riportato al Catasto Terreni al Foglio 42, p.lle:

- 51 (mq.3.820 - pasc. cespug.), 52 (mq.7.960 - cast. frutto), 59 (mq.3.020 - seminativo), 60 (mq.930 - seminativo), 61 (mq.470 - seminativo), 89 (mq.1.900 - seminativo), 90 (mq.3.670 - seminativo), 91 (mq.11.470 - seminativo), 92 (mq.1.630 - seminativo), 93 (mq.8.500 - sem. irriguo), 272 (mq.140 - seminativo), 274 (mq.550 - seminativo), 276 (mq.100 - seminativo), 278 (mq.660 - seminativo), 281 (mq.220 - seminativo)

ed al Foglio 43, p.lle:

- 234 (mq.1.310 - seminativo), 447 (mq.1.600 - seminativo), 448 (mq.2.370 - seminativo).

Durante il sopralluogo, cui ha preso parte il debitore "██████████" è stato possibile reperire informazioni circa lo stato di possesso dei beni e ogni particolare che possa essere utile alla valutazione e descrizione degli stessi, prendendo visione delle caratteristiche estrinseche d'esposizione, decoro e accessibilità e delle caratteristiche intrinseche di finitura e stato di conservazione, quali parametri fondamentali per la determinazione del valore venale dei beni; negli stessi rilievi si appurava l'esistenza di cessione volontaria di porzione di terreno in località "aeroporto" riguardante l'immobile n.1 ed un campo sportivo in località "Santa Maria" con passaggio di strada comunale con condotta fognante riguardante l'immobile n.3.

Inoltre per il lotto n.1 (villino) si sono riscontrate difformità urbanistiche rispetto alla concessione edilizia, precisamente è stato realizzato un portico in aderenza al fabbricato sulla corte, tale abusi incidono sia sulla volumetria del fabbricato e sia sulle distanze minime regolamentari (confini di proprietà).



Il riscontro con tali problematiche ha portato ad uno slittamento della consegna della relazione di consulenza di 120 giorni per accertamenti ed ulteriori indagini mirate.

Per rispondere adeguatamente ai quesiti posti, sulla scorta di quanto accertato attraverso indagini dirette, dallo studio della documentazione acquisita, dalle necessarie ricerche presso:

- Agenzia delle Entrate (ex 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 (All. 1, 2, 7);
- Agenzia delle Entrate – 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 (All. 4, 5);
- Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Catanzaro con richiesta dell'Estratto Registro Imprese, per appurare l'esatta identificazione della società al fine di avviare le indagini (All. 3);
- Ufficio tecnico del Comune di Gizzeria (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 informazioni di carattere urbanistico degli immobili (All.9);
- Ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme per indicare 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 (All.16);
- Ufficio Stato Civile di Lamezia Terme (CZ) per ottenere certificato dell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio del soggetto fallito (All.14);
- Ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme, nonché Regione Calabria per indicare l'accertamento di "livello, censo o usi civici" (All.21,22);
- Ufficio Anagrafe di Lamezia Terme (CZ) per ottenere certificato cumulativo di residenza/famiglia del soggetto fallito (All.15);
- Studio Notarile dott. Sebastiano Panzarella di Catanzaro al fine di reperire i titoli di proprietà per i beni in esame (All.10/b e 10/c.i) nonché indagare sui titoli di provenienza del bene necessario per appurare l'esistenza di formalità non registrate;



- Studio Notarile dott. Mario Bilangione di Nocera Terinese al fine di reperire i titoli di proprietà per i beni in esame (All. 10/c.ii) nonché indagare sui titoli di provenienza del bene necessario per appurare l'esistenza di formalità non registrate;
- Archivio Notarile di Catanzaro al fine di reperire i titoli di proprietà dei beni in esame nonché i titoli di provenienza dei beni necessari per appurare l'esistenza di formalità non registrate (All.10/a) nonché indagare sui titoli di provenienza del bene necessario per appurare l'esistenza di formalità non registrate;
- Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme (Ufficio del Registro) per accertare l'eventuale presenza di registrazioni, in particolare contratti di locazione, relative agli immobili investigati (All.13);
- Agenzia delle Entrate, Osservatorio Mercato Immobiliare, per accertamento e andamento del prezzo di vendita in Gizzeria (All.17);
- Agenzie Immobiliari, per accertamento del prezzo di vendita in Gizzeria (All.18);
- Individuazione geografica del lotto su siti Web-gis Calabria e Google (All.6);

il sottoscritto Esperto, redige la seguente

“Relazione Tecnica”

3 Risposta ai quesiti contenuti nel mandato.

Per facilità di lettura si riportano qui di seguito i quesiti e le relative risposte.

3.1 Risposta al quesito n°1.

“Provveda ad effettuare una ricognizione degli immobili di pertinenza della [REDACTED] di [REDACTED] e del sig. [REDACTED] e, quindi, identifichi con precisi dati catastali e confini il compendio fallimentare, descrivendolo dettagliatamente ed estraendo reperto fotografico dello stato dei luoghi.

In ogni caso, verifichi preventivamente l'eventuale sussistenza di altre procedure gravanti sui beni e in ipotesi positiva, sospenda le operazioni peritali, relazionando tempestivamente al Curatore per i conseguenti accertamenti.”

3.1.1 INDIVIDUAZIONE LOTTI.

Da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio (Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari) a livello nazionale, sia per soggetto che per immobile avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali, nelle visure ipo-catastali (All. 1, 2, 4, 5) in testa ai soggetti falliti,



risultano soltanto gli immobili già identificati dal Curatore che di seguito si elencano in modo da facilitare la visione generale dell'ubicazione geografica e catastale, così come sono stati riportati nel fallimento:

- "1. N.C.T. Lamezia Terme – Sez. Sambiase, fg. 42, p.lle 51 – 52 - 59 – 60 – 61 – 89 – 90 - 91 – 92 – 93 – 272 – 274 – 276 – 278 – 281;*
- 2. N.C.T. Lamezia Terme – Sez. Sambiase, fg. 43, p.lle 234 – 447 - 448;*
- 3. N.C.T. Lamezia Terme – Sez. Sant'Eufemia, fg. 17, p.lle 10 – 234 - 235;*
- 4. N.C.E.U. Gizzeria, fg. 22, p.lla 613 sub. 4;*
- 5. N.C.E.U. Lamezia Terme – Sez. Sambiase, fg. 74, p.lla 844 sub. 10;*
- che l'immobile di cui al precedente punto 5 è stato già oggetto di valutazione nella procedura esecutiva n.28/2013 pendente presso il Tribunale di Lamezia Terme nei confronti del sig. ██████;
- che occorre procedere alla valutazione dei summenzionati beni fatta eccezione di quello indicato al punto 5 del precedente elenco, ...;

Dall'elenco ed alla luce dei rilievi effettuati si evince che i cespiti oggetto di perizia sono tre, precisamente un villino con corte in Gizzeria, un terreno agricolo in Lamezia Terme, frazione di Sant'Eufemia in zona pianeggiante vicino l'aeroporto ed un terreno agricolo in Lamezia Terme, frazione di Sambiase in zona collinare/montana, per cui si impronterà l'intero compendio immobiliare come **TRE LOTTI**:

- 1. Lotto n.1: Intera proprietà di Fabbricato (Villino) a due piani fuori terra con seminterrato e corte circostante in Gizzeria (CZ), località Maiolino, facente parte del Villaggio Turistico Residenziale "Apogeo"; il tutto riportato nel Catasto Fabbricati al Foglio di Mappa n.22, particella 613, sub. 4, ctg. A/7, vani 6, superficie catastale 164 mq., piani S1, T., 1°, rendita € 325,37;**
- 2. Lotto n.2: 1/2 della proprietà di un Terreno Agricolo in Lamezia Terme - Sant'Eufemia, vicino aeroporto, alla località Passoleria o Paradiso, della superficie catastale di ha 2.40.35 (mq.24.035) coltivato a seminativo irriguo. Il tutto riportato al Catasto Terreni al Foglio 17, p.lle 10 (mq.11.320 - sem. irriguo), 234 (mq.11.320 - sem. irriguo) e 235 (mq.1.395 - sem. irriguo);**
- 3. Lotto n.3: 1/4 della proprietà di un Terreno Agricolo in Lamezia Terme - Sambiase, alla località "Crozzanello", "Crozzano" e "S. Maria", della superficie**



catastale di ha 5.03.20 (mq.50.320). Il tutto riportato al Catasto Terreni al Foglio 42, p.lle:

- 51 (mq.3.820 - pasc. cespug.), 52 (mq.7.960 - cast. frutto), 59 (mq.3.020 - seminativo), 60 (mq.930 - seminativo), 61 (mq.470 - seminativo), 89 (mq.1.900 - seminativo), 90 (mq.3.670 - seminativo), 91 (mq.11.470 - seminativo), 92 (mq.1.630 - seminativo), 93 (mq.8.500 - sem. irriguo), 272 (mq.140 - seminativo), 274 (mq.550 - seminativo), 276 (mq.100 - seminativo), 278 (mq.660 - seminativo), 281 (mq.220 - seminativo)

ed al Foglio 43, p.lle:

- 234 (mq.1.310 - seminativo), 447 (mq.1.600 - seminativo), 448 (mq.2.370 - seminativo).

Lotto	Denomin.	Comune	Località	Dati catastali
" 1 "	Villino a 2 piani fuori terra con seminterrato e corte	Gizzeria (CZ)	c.da Maiolino, villaggio "Apogeo"	Censito al NCEU al Foglio 22, p.lla 613, sub.4, ctg. A/7, vani 6, piani S1,T,1, rendita € 325,37
" 2 "	Terreno Agricolo	Lamezia Terme – Sant'Eufemia (CZ)	loc. Passoleria o Paradiso, vicino aeroporto	Censito al NCT al Foglio 17, p.lle 10, 234 e 235
" 3 "	Terreno Agricolo	Lamezia Terme – Sambiasi (CZ)	loc. "Crozzanello", "Crozzano" e "S. Maria"	Censito al NCT al Foglio 42, p.lle 51, 52, 59, 60, 91, 92, 93, 272, 274, 276 ed al Foglio 43 p.lle 234, 447 e 448

Dagli accertamenti effettuati (All.4,5), non risultano altri procedimenti esecutivi gravanti in testa agli immobili elencati.

3.1.2 DATI CATASTALI DEI TRE LOTTI:

Dati Catastali Lotto n.1: *Intera proprietà di Fabbricato (Villino) a 2 piani fuori terra con seminterrato e corte circostante in Gizzeria (CZ), località Maiolino; riportato in Catasto Fabbricati al F. 22, p.lla 613, sub. 4, ctg. A/7, vani 6, s.c. 164 mq., p. S1,T., 1°, r. € 325,37*

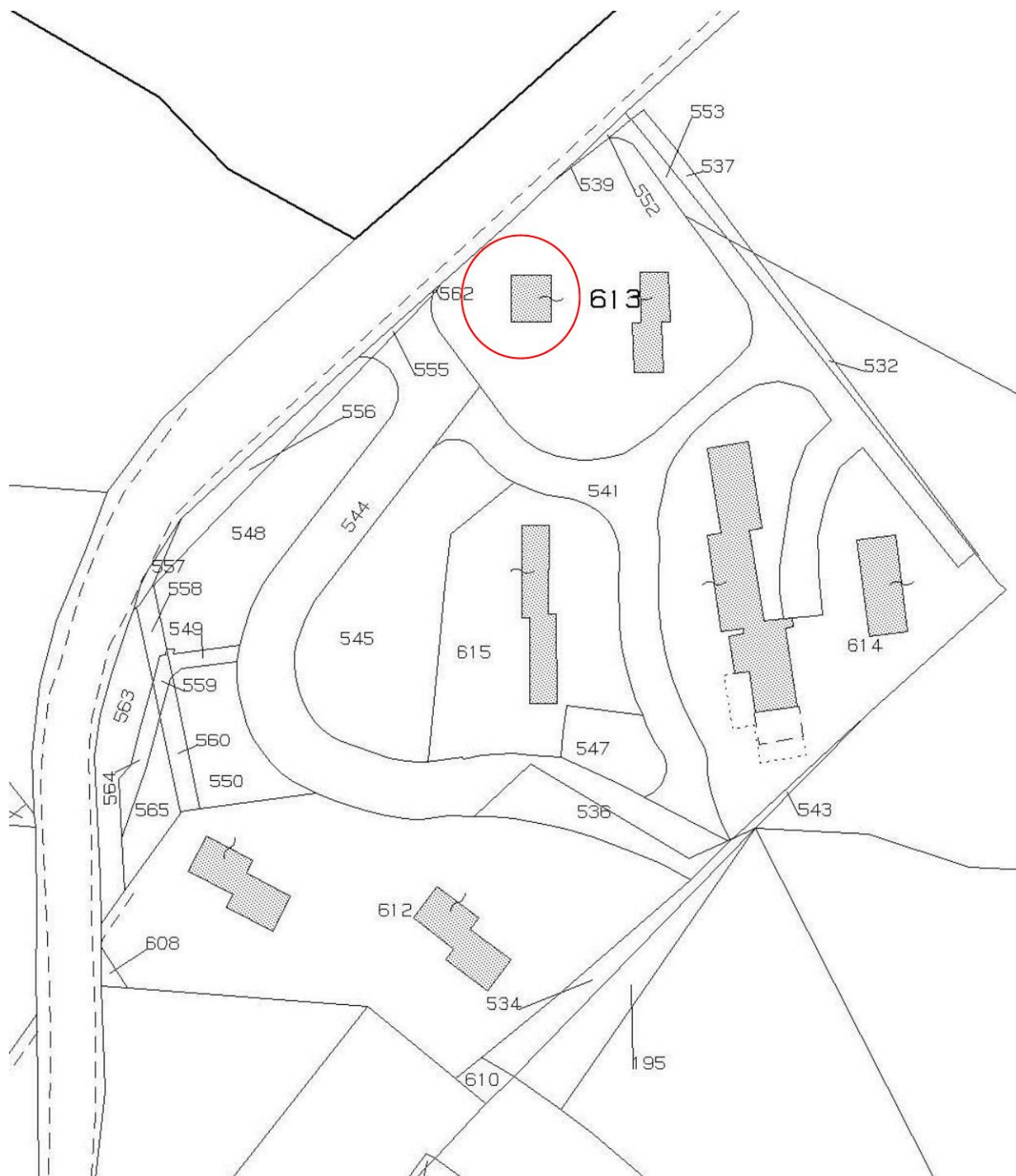
L'immobile risulta riportato al NCEU del Comune di Gizzeria (CZ), contrada Maiolino, piano S1-T-1, nel seguente modo (All. 2/a):

Foglio	P.lla	Sub.	Zona cens.	Catg.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
22	613	4		A/7	U	6 vani	164 mq.	€ 325,37

intestato alla ditta:

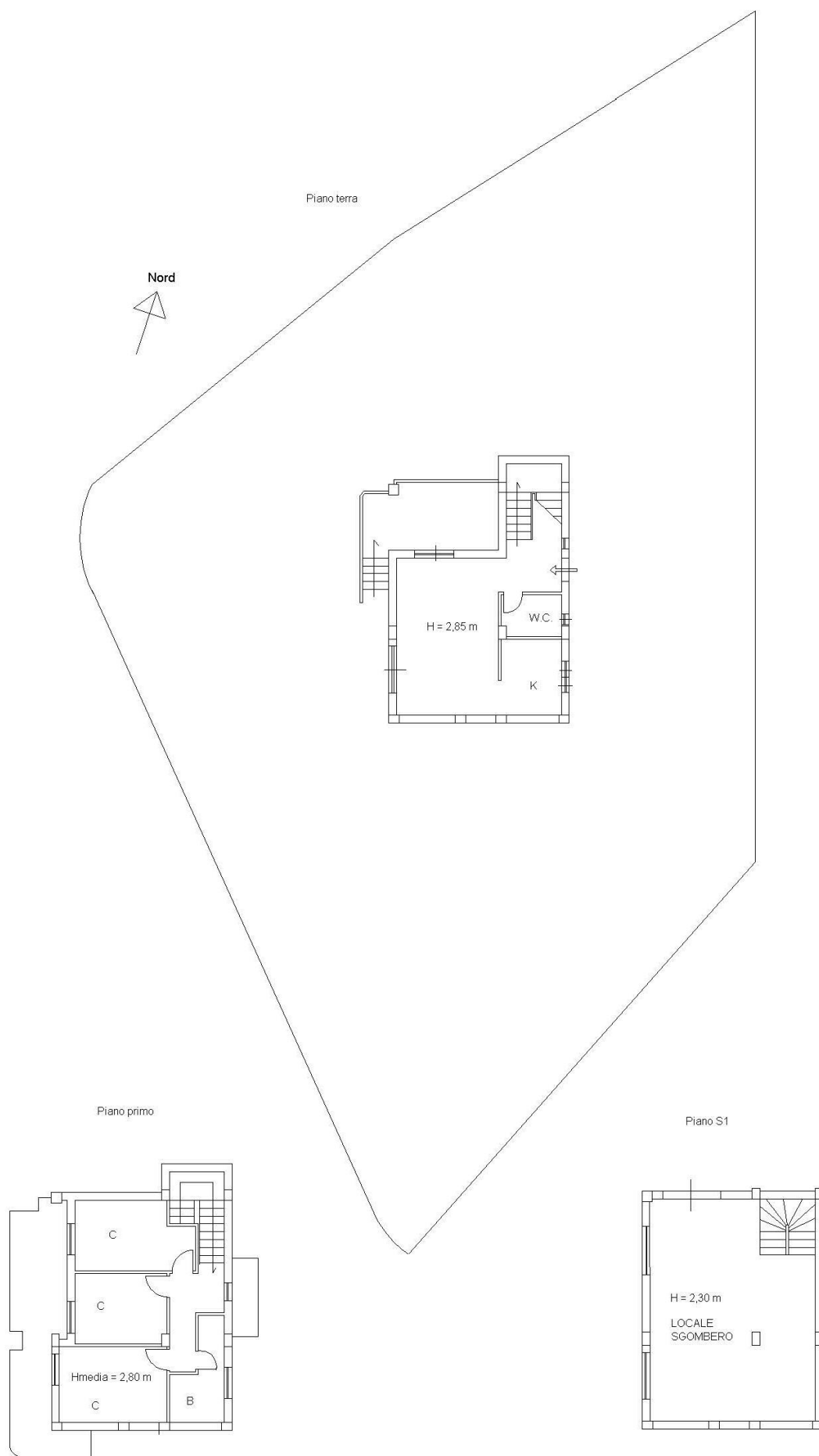


1. [REDACTED] nato a Sambiasse il 16/07/1948 per la proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.



Stralcio Foglio mappa n.22 di Gizzeria (CZ) - Lotto n.1 p.lla 613 sub.4





Stralcio Planimetria Catastale Lotto n.1, Gizzeria F.22, p.lla 613, sub.4, ctg. A/7, 6 vani



- **ricostruzione storica delle eventuali variazioni catastali degli identificativi Lotto n.4:**

Nessuna variazione catastale dalla variazione della destinazione da “in corso di definizione” in A/7 del 26/09/2006 n.9392.1/2006 (All.2/a): il subalterno 4 deriva dalla soppressione del subalterno 1 costituito in data 23/04/1998 n.B02178.1/1998.

- **Corrispondenza con i dati riportati nel fallimento Lotto n.1:**

I dati riportati sull’atto di fallimento corrispondono pienamente con quelli catastali.

- **Incongruenze catastali riscontrate nella planimetria catastale a seguito della realizzazione di porticato abusivo:**

Non è stato accatastato il porticato annesso al villino, pertanto andrebbe rettificata la planimetria catastale con l’inserimento dell’ampliamento della sagoma con relativa volumetria presso l’Agenzia delle Entrate (ex Territorio), ma ritenuto che tale opera non è sanabile e va demolita, tale circostanza è superata.

Dati catastali Lotto n.2: 1/2 della proprietà di Terreno Agricolo in Lamezia Terme - Sant'Eufemia, vicino aeroporto, di ha 2.40.35. Riportato al Catasto Terreni al Foglio 17, p.lle 10 (mq.11.320), 234 (mq.11.320) e 235 (mq.1.395);

Gli immobili risultano riportati al NCT del Comune di Lamezia Terme, sezione di Sant’Eufemia (CZ), nel seguente modo (All. 2/b):

Foglio	Part.lla	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (m)			Reddito	
					Ha	are	ca	Domini cale	Agrario
17	10	AA	Semin. Irrig.	3	1	06	42	€ 27,48	€ 8,79
		AB	Uliveto	1		06	78	€ 4,38	€ 2,63
17	234	AA	Semin. Irrig.	1		95	14	€ 61,42	€ 17,20
		AB	Uliveto	1		18	06	€ 11,66	€ 7,00
17	235	AA	Uliveto	1		11	21	€ 7,24	€ 4,34
		AB	Agrumeto			02	74	€ 4,81	€ 1,91

intestato alla ditta:

1. [REDACTED] nato a Sambiasse il 16/07/1948 per la proprietà 1/2;
2. [REDACTED] nato a Sambiasse il 15/12/1965 per la proprietà di 1/8 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];



3. [REDACTED] nato a Lamezia Terme il 03/10/1974 per la proprietà di 1/4 in regime di separazione dei beni;
4. [REDACTED] nato a Lamezia Terme il 22/03/1970 per la proprietà di 1/8 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].



Stralcio Foglio di Mappa Lotto n.2, Lamezia Terme – Sant'Eufemia F.17, p.lle 10, 234 e235

- **ricostruzione storica delle eventuali variazioni catastali degli identificativi Lotto n.2:**

- p.lla 10: Nessuna variazione catastale dalla costituzione dell'immobile dall'impianto meccanografico del 09/07/1985 con variazione operata in data 15/05/2014 n.10017.1.2014 della stessa particella in porzioni AA e BB (All.2/b);
- p.lla 234: nessuna variazione catastale dal frazionamento della p.lla 11 del 22/07/2002 n.2418.1/2002 con variazione operata in data 07/05/2015 n.8568.1/2015 della stessa particella in porzioni AA e BB (All.2/b);



- p.lla 235: nessuna variazione catastale dal frazionamento della p.lla 11 del 22/07/2002 n.2418.1/2002 con variazione operata in data 07/05/2015 n.8569.1/2015 della stessa particella in porzioni AA e BB (All.2/b);

- **Corrispondenza con i dati riportati nel fallimento Lotto n.2:**

I dati riportati sull'atto di fallimento corrispondono pienamente con quelli catastali.

- **Incongruenze catastali riscontrate nelle visure catastali a seguito di sopralluogo del 09/12/2015:**

Non è stata riscontrato nessun uliveto insistente sulle p.lle 10, 234 e 235, pertanto la variazione operata dall'AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n.262 andrebbe annullata.

Dati catastali Lotto n.3: 1/4 della proprietà di Terreno Agricolo in Lamezia T. - Sambiasse, località "Crozzanello", "Crozzano" e "S. Maria", della superficie catastale di ha 5.03.20. Riportato in Catasto Terreni al Foglio 42, p.lle: 51, 52, 59, 60, 61, 89, 90, 91, 92, 93, 272, 274, 276, 278, 281 ed al Foglio 43, p.lle 234, 447, 448.

Gli immobili risultano riportati al NCT del Comune di Lamezia Terme, sezione di Sambiasse (CZ), nel seguente modo (All. 2/b):

Foglio	Part.lla	Qualità	Classe	Superficie (m²)	Reddito	
				Ha are ca	Dominicale	Agrario
42	51	Pascolo Cesp	2	38 20	€ 0,99	€ 0,59
42	52	Cast. Frutto	3	79 60	€ 8,22	€ 4,11
42	59	Seminativo	3	30 20	€ 7,80	€ 2,34
42	60	Seminativo	3	09 30	€ 2,40	€ 0,72
42	61	Seminativo	3	04 70	€ 1,21	€ 0,36
42	89	Seminativo	3	19 00	€ 4,91	€ 1,47
42	90	Seminativo	3	36 70	€ 9,48	€ 2,84
42	91	Seminativo	3	1 14 70	€ 29,62	€ 8,89
42	92	Seminativo	3	16 30	€ 4,21	€ 1,26
42	93	Semin. Irrig.	3	85 00	€ 28,53	€ 10,97
42	272	Seminativo	3	01 40	€ 0,36	€ 0,11



42	274	Seminativo	3	05 50	€ 1,42	€ 0,43
42	276	Seminativo	3	01 00	€ 0,26	€ 0,08
42	278	Seminativo	3	06 60	€ 1,70	€ 0,51
42	281	Seminativo	3	02 20	€ 0,57	€ 0,17
43	234	Seminativo	3	13 10	€ 3,38	€ 1,01
43	447	Seminativo	2	16 00	€ 5,78	€ 1,65
43	448	Seminativo	2	23 70	€ 8,57	€ 2,45

intestati alla ditta:

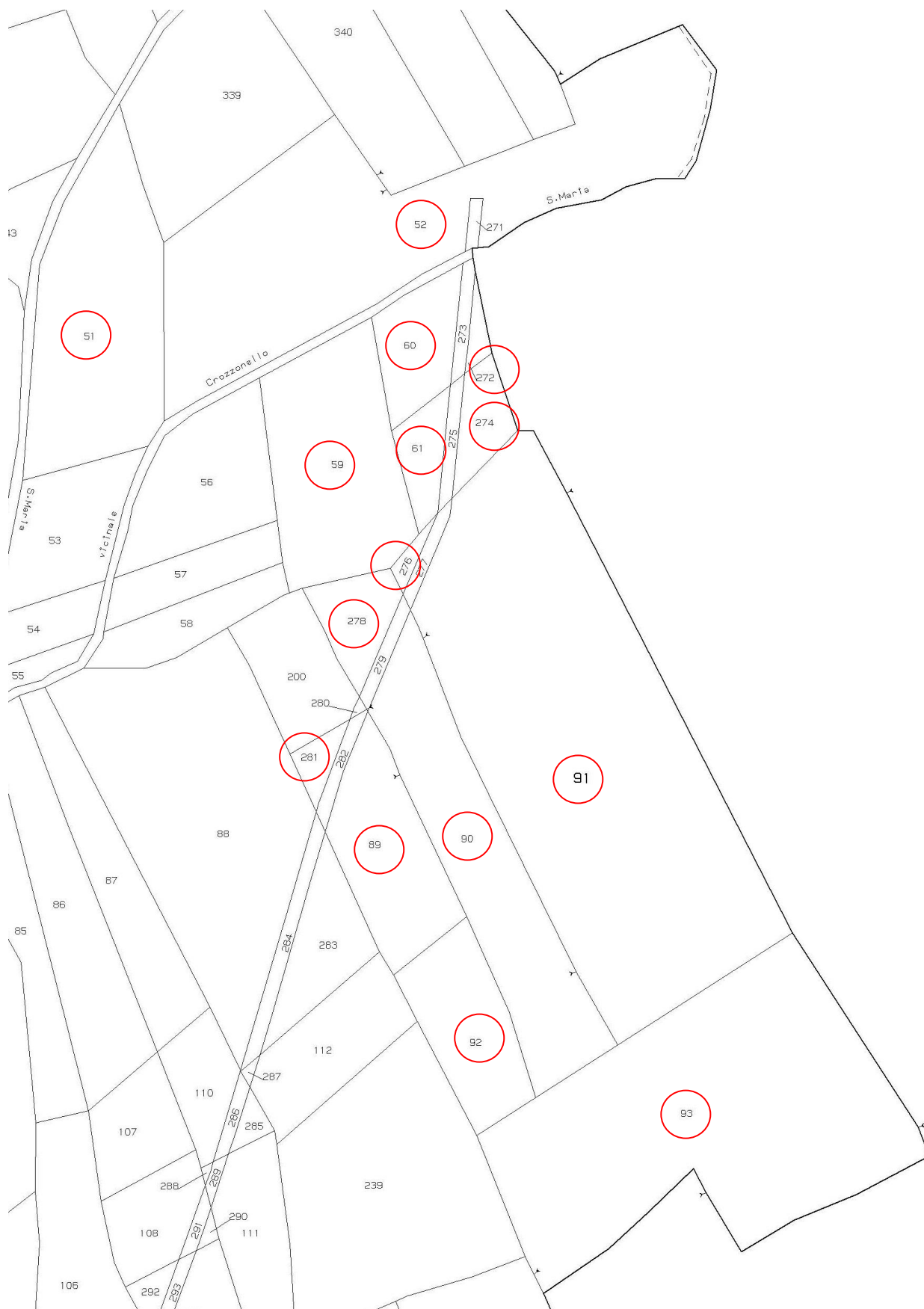
- F.42, P.lle 51, 52, 59, 60, 61, 89, 90, 91, 92, 93, 272, 274, 276, 278, 281 e F.43. P.lle 234, 447:

1. [REDACTED] nato a Sambiasse il 16/07/1948 per la proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
2. [REDACTED] nata a Sambiasse il 01/05/1954 per la proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
3. [REDACTED] nata a Sambiasse il 09/12/1959 per la proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
4. [REDACTED] nata a Sambiasse il 09/12/1959 per la proprietà di 1/4 in regime di separazione dei beni;
5. [REDACTED] nato a Sambiasse il 16/07/1948 per la proprietà di 250/1000 in regime di separazione dei beni.

- F.43, P.lle 448:

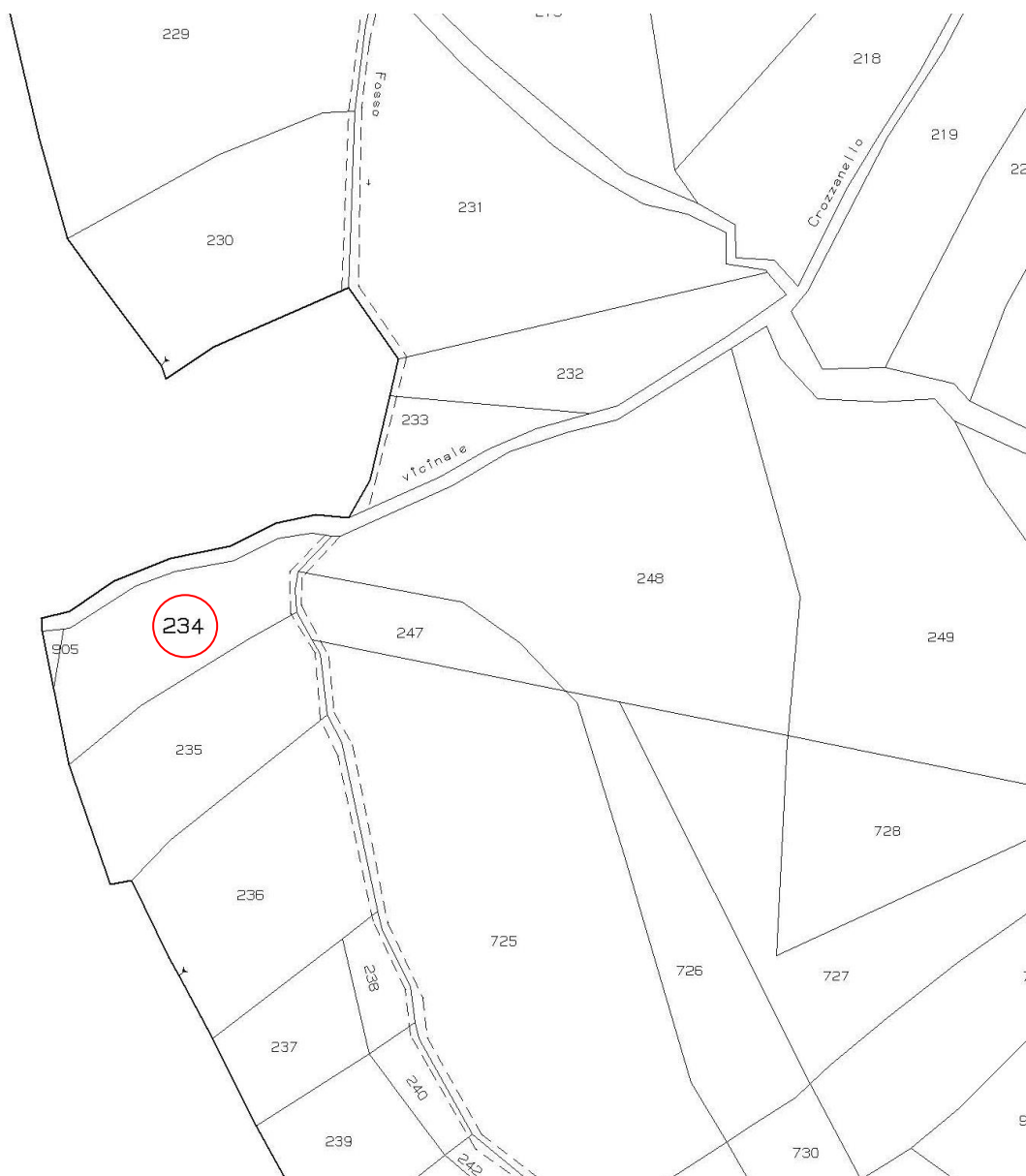
1. [REDACTED] nato a Sambiasse il 16/07/1948 per la proprietà 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
2. [REDACTED] nata a Sambiasse il 01/05/1954 per la proprietà di 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
3. [REDACTED] nata a Sambiasse il 09/12/1959 per la proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni;





Stralcio Foglio di Mappa Lotto n.3, Sambiasse F.42





Stralcio Foglio di Mappa Lotto n.3, Sambiasse F.43





Stralcio Foglio di Mappa Lotto n.3, Sambiasi F.43

- **ricostruzione storica delle eventuali variazioni catastali degli identificativi Lotto n.3:**
 - per le p.lle 51, 59, 92, 93, 447, 448 nessuna variazione catastale dall'impianto meccanografico del 09/07/1985 (All.2/c);
 - per le rimanenti p.lle 52, 60, 61, 89, 90, 91, 272, 274, 276, 278, 281, 234 nessuna variazione dalla costituzione dell'immobile derivata dal frazionamento del 22/10/2002 prot. n.CZ0024230 per il passaggio dell'acquedotto in testa alla Regione Calabria dell'ex p.lle 52, 60, 89, 90, 91 costituite dall'impianto meccanografico del 09/07/1985 (All.2/c).
- **Corrispondenza con i dati riportati nel pignoramento Lotto n.3:**
I dati riportati sull'atto di fallimento corrispondono pienamente con quelli catastali.
- **Incongruenze catastali riscontrate nelle visure catastali a seguito di sopralluogo del 09/12/2015:**
Non è stato accatastato:
 - il fabbricato rurale insistente sulla p.lla 90;
 - il campo sportivo insistente sulle p.lle 59, 60;
 - le strade comunali dotate di condotta fognante insistente sulle p.lle 90, 91, 93.



3.1.3 CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA DEI TRE LOTTI

Zona Lotto n.1: Intera proprietà di Fabbricato (Villino) a 2 piani fuori terra con seminterrato e corte circostante in Gizzeria (CZ), località Maiolino; riportato in Catasto Fabbricati al F. 22, p.lla 613, sub. 4, ctg. A/7, vani 6, s.c. 164 mq., p. SI,T., 1°, r. € 325,37

La zona del Comune di Gizzeria ove è situato il lotto oggetto di procedura n.° 3/2014 è periferia del centro abitato, in zona agricola, vicino al villaggio turistico “Parco del Principe”, in località Maiolino presso il complesso turistico-residenziale “Apogeo”.

La suddetta zona è caratterizzata da pochissime costruzioni di nuove costruzione per lo più di tipo residenziale.

Per l'immediata visualizzazione planimetrica dei luoghi, viene riprodotto lo stralcio di foto aerea ed aerofotogrammetrico del Comune di Gizzeria (All.6/a):



Lotto n.1 – FOTO AEREA GIZZERIA





Lotto n.1 – FOTO AEREA (ingrandimento)

Zona Lotto n.2: *1/2 della proprietà di Terreno Agricolo in Lamezia Terme - Sant'Eufemia, vicino aeroporto, di ha 2.40.35. Riportato al Catasto Terreni al Foglio 17, p.lle 10 (mq.11.320), 234 (mq.11.320) e 235 (mq.1.395);*

La zona del Comune di Lamezia Terme ove situato il terreno agricolo oggetto di procedura esecutiva n.° 3/2016 è in località “aeroporto” della frazione di Sant'Eufemia, in semi-periferia del centro storico dell'abitato, dista a meno di 1 chilometro sia dall'aeroporto che dalla stazione ferroviaria.

La suddetta zona è priva di costruzioni, il cui accesso è da strade poderali.

Per l'immediata visualizzazione planimetrica dei luoghi, viene riprodotto lo stralcio di foto aerea ed aerofotogrammetrico del Comune di Lamezia Terme – Sant'Eufemia (All.6/b):





Lotto n.2 – FOTO AEREA



Lotto n.2 – FOTO AEREA (ingrandimento)

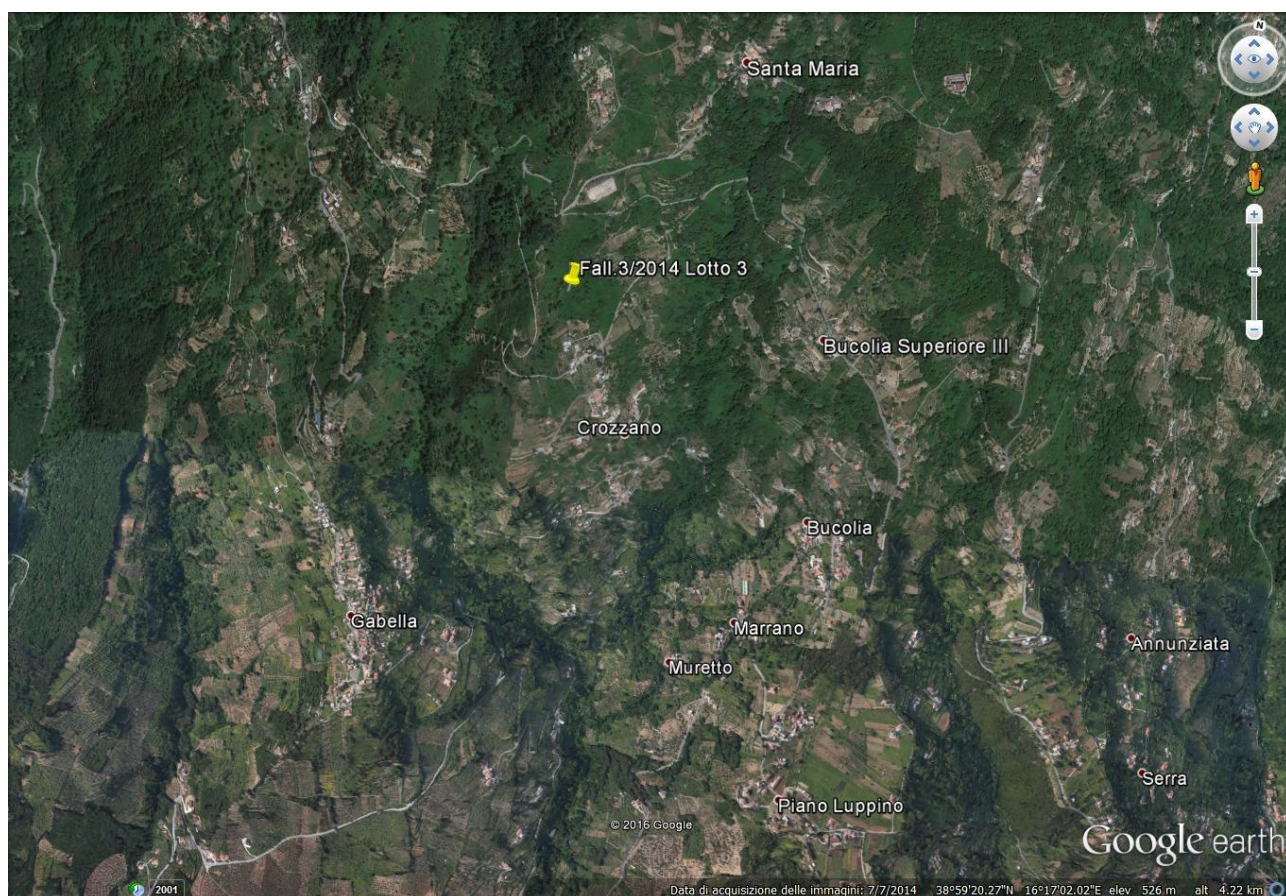


Zona Lotto n.3: 1/4 della proprietà di Terreno Agricolo in Lamezia T. - Sambiase, località "Crozzanello", "Crozzano" e "S. Maria", della superficie catastale di ha 5.03.20. Riportato in Catasto Terreni al Foglio 42, p.lle: 51, 52, 59, 60, 61, 89, 90, 91, 92, 93, 272, 274, 276, 278, 281 ed al Foglio 43, p.lle 234, 447, 448.

La zona del Comune di Lamezia Terme ove è situato il lotto oggetto di procedura n.° 3/2016 è periferia del centro abitato di Sambiase, in zona montana.

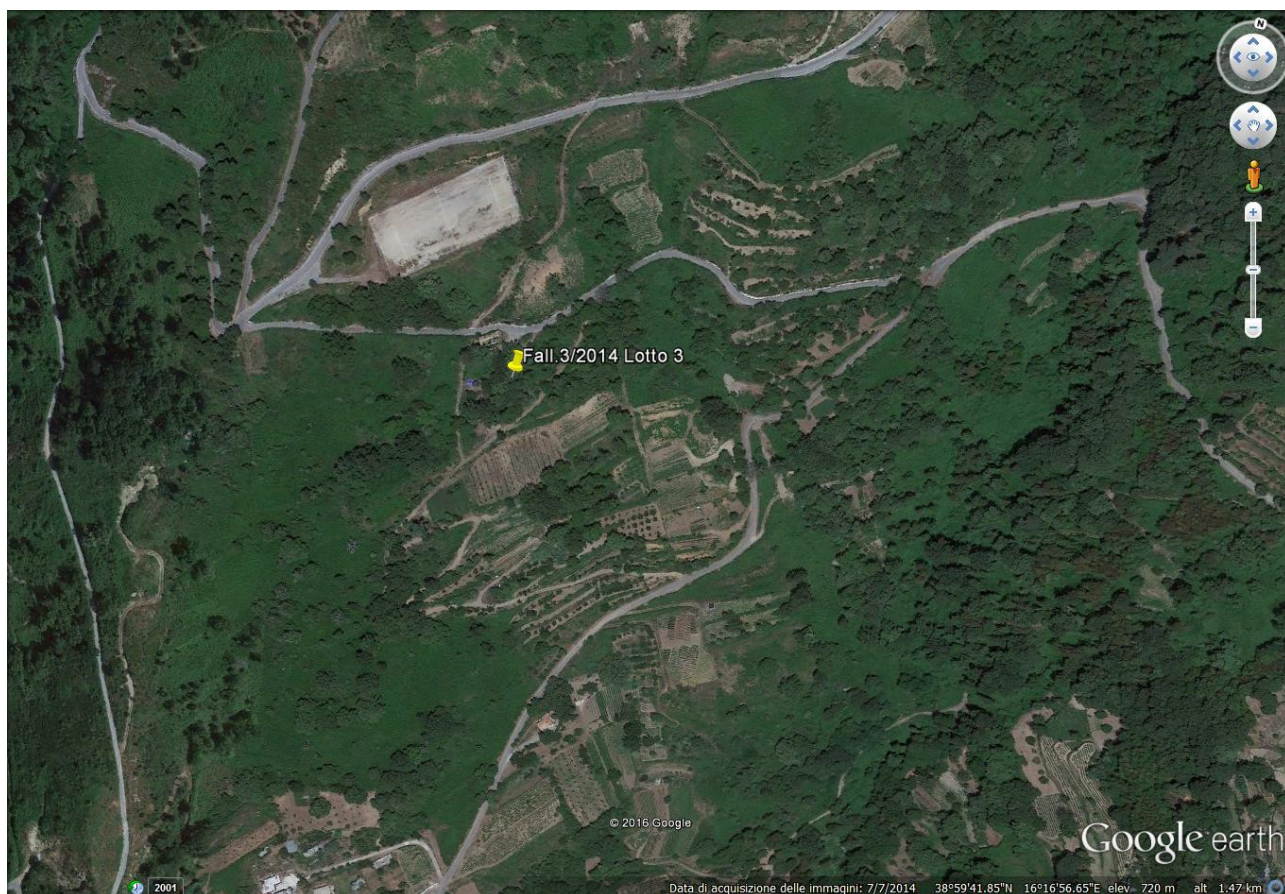
La suddetta zona è caratterizzata da assenza di costruzioni.

Per l'immediata visualizzazione planimetrica dei luoghi, viene riprodotto lo stralcio di foto aerea del Comune di Lamezia Terme - Sambiase:



Lotto n.3 – FOTO AEREA





Lotto n.3 – FOTO AEREA (ingrandimento)

3.1.4 **DESCRIZIONE DEI TRE LOTTI OGGETTO DI STIMA**

Descrizione Lotto n.1: *Intera proprietà di Fabbricato (Villino) a 2 piani fuori terra con seminterrato e corte circostante in Gizzeria (CZ), località Maiolino; riportato in Catasto Fabbricati al F. 22, p.lla 613, sub. 4, ctg. A/7, vani 6, s.c. 164 mq., p. SI,T., 1°, r. € 325,37*

Trattasi di fabbricato indipendente a tre piani fuori terra di cui:

- piano Seminterrato: mq. 62,79 v.p.p.;
- piano terra: mq. 55,26 v.p.p. con terrazza di mq.14,89 e portico di mq.70,00;
- piano primo: mq.62,42 v.p.p. con balcone di mq.3,72 e terrazza di mq.18,20;

con annesso terreno di circa 600 mq.; posizionato in zona collinare in periferia dal centro abitato di Falerna Marina in contrada Maiolino (vicino al Parco dei Principi), in posizione panoramica; composto a piano terra da soggiorno con cucina-pranzo che accede direttamente al portico coperto con affaccio direttamente sul verde circostante ed a piano primo da tre camere da letto, serviti da un bagno a piano, oltre deposito-garage a piano seminterrato. L'esposizione è soleggiata e gli ambienti risultano tutti luminosi. Lo spazio esterno è adibito a verde e parte a parcheggio.



Attualmente l'accesso si ha da strada comunale contrada Maiolino su terreno facente parte del complesso residenziale "Apogeo". La corte, attualmente mantenuta in ottimo stato con verde attrezzato in sede di sopralluogo (09/12/2015), ha una conformazione del terreno pianeggiante. Il tutto è regolarmente mantenuto in buone condizioni con sfalcio periodico dell'erba e taglio delle piante infestanti.

Caratteristiche generali del fabbricato (Lotto n.1) utilizzato come abitazione: Gizzeria (CZ), F.22, p.lla 613, sub.4, ctq. A/7, cl.U, vani 6, P. S1-T-1.

Attualmente lo stato delle opere è ultimato e si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione (vedi foto da n.1 a n.56 All.11/a); l'edificio è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e solai misti in latero-cemento.

Le tamponature sono realizzate in laterizio, gli intonaci interni ed esterni di tipo civile.

La copertura è a tetto costruita da solai inclinati e sovrastante manto di tegole.

Composto da 2 piani fuori terra con annesso deposito/cantina a piano seminterrato.

All'interno dell'abitazione abbiamo locali ben rifiniti adibiti a soggiorno con cucina-pranzo, con pavimento piastrellato ed intonaco tinteggiato, a tratti piastrellato; per mezzo di una scala interna si accede sia alla zona notte a piano primo che ospita 3 camere da letto con bagno e sia al deposito-garage a piano seminterrato; il tutto si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione; le pareti sono in intonaco civile liscio tinteggiato con colori chiari con parte della parete dove alloggia la cucina piastrellata; gli infissi esterni sono doppi in alluminio, le porte interne in legno tamburato ed il portone d'ingresso è in legno.

Gli ambienti sono bene illuminati ed arieggiati, ricevendo aria e luce dalle finestrate prospicienti su corte lungo tutto il perimetro del fabbricato.

Si ha presenza di impianti tecnologici quali elettrico ed idraulico.

L'intero complesso edilizio (villino) ha una superficie v.p.p. di mq.180,47 complessivi ripartiti su 3 piani con 2 terrazze di mq. 33,09 complessivi e balcone di mq. 3,72, oltre mq.70,00 di portico coperto; la corte circostante il villino ha un'estensione di circa metri quadrati 600,00:





Foto Fabbricato, Gizzeria, F.22, p.lla 613, sub.4, ctg. A/7, vani 6, piano S1-T-1, lato Ovest

La superficie del fabbricato è così distribuita (All. 8/a,b,c,d):

Fabbricato (villino) in Gizzeria (CZ), F.22, p.lla 613, sub.4, ctg. A/7, vani 6, piano S1-T-1.

LOTTO	Denominazione	Destinaz.	Piano	mq. v.p.p.
1	Villino	Deposito/ Garage	Seminterrato	62,79
	totale piano seminterrato			62,79
	Villino	Abitazione	Terra	55,26
		Terrazza	Terra	14,89
		Portico	Terra	70,00
	totale piano terra			140,15
	corte			600,00
	Villino	Abitazione	Primo	62,42
		Terrazza	Primo	18,20
		Balcone	Primo	3,72
totale piano primo			84,34	



Di cui dettagliatamente per vano e destinazione d'uso:

Destinazione d'uso	Piano	Foto	Mq.	Super. Netta
Piano Seminterrato				
Deposito/garage	Semint.	all.11/a, foto 49→56	mq.	53,23
Piano Terra				
Soggiorno-pranzo	Terra	all. 11/a, foto 17,18	mq.	23,40
Cucina	Terra	all. 11/a, foto 19,20	mq.	6,78
Bagno 1	Terra	all. 11/a, foto 21	mq.	3,72
Ingresso	Terra	all. 11/a, foto 16,22	mq.	4,57
Totale Superf. Netta Piano Terra			Mq.	38,47
Terrazza 1	Terra	all.13, foto 25	mq.	13,93
Portico	Terra	all.13, foto 39→42	mq.	70,00
Piano Primo				
Letto 1	Primo	all. 11/a, foto 26	mq.	10,90
Letto 2	Primo	all. 11/a, foto 27	mq.	9,20
Letto 3	Primo	all. 11/a, foto 28	mq.	12,30
Bagno 2	Primo	all. 11/a, foto 30	mq.	6,04
Disimpegno	Primo	all. 11/a, foto 31,32	mq.	5,83
Totale Superf. Netta Piano Primo			Mq.	44,27
Terrazza 2	Primo	all.13, foto 33,34	mq.	16,60
Balcone	Primo	all.13, foto 57	mq.	3,19
TOTALE SUPERF. NETTA PIANO Sem-Terra-1°			MQ.	135,97
TOTALE SUPERF. Lorda (v.p.p) Piano Sem-Terra-1°			mq.	180,47
Corte	Terra		mq.	600,00
TOTALE SUPERF. di Calcolo Intero Appartamento*			mq.	241,67

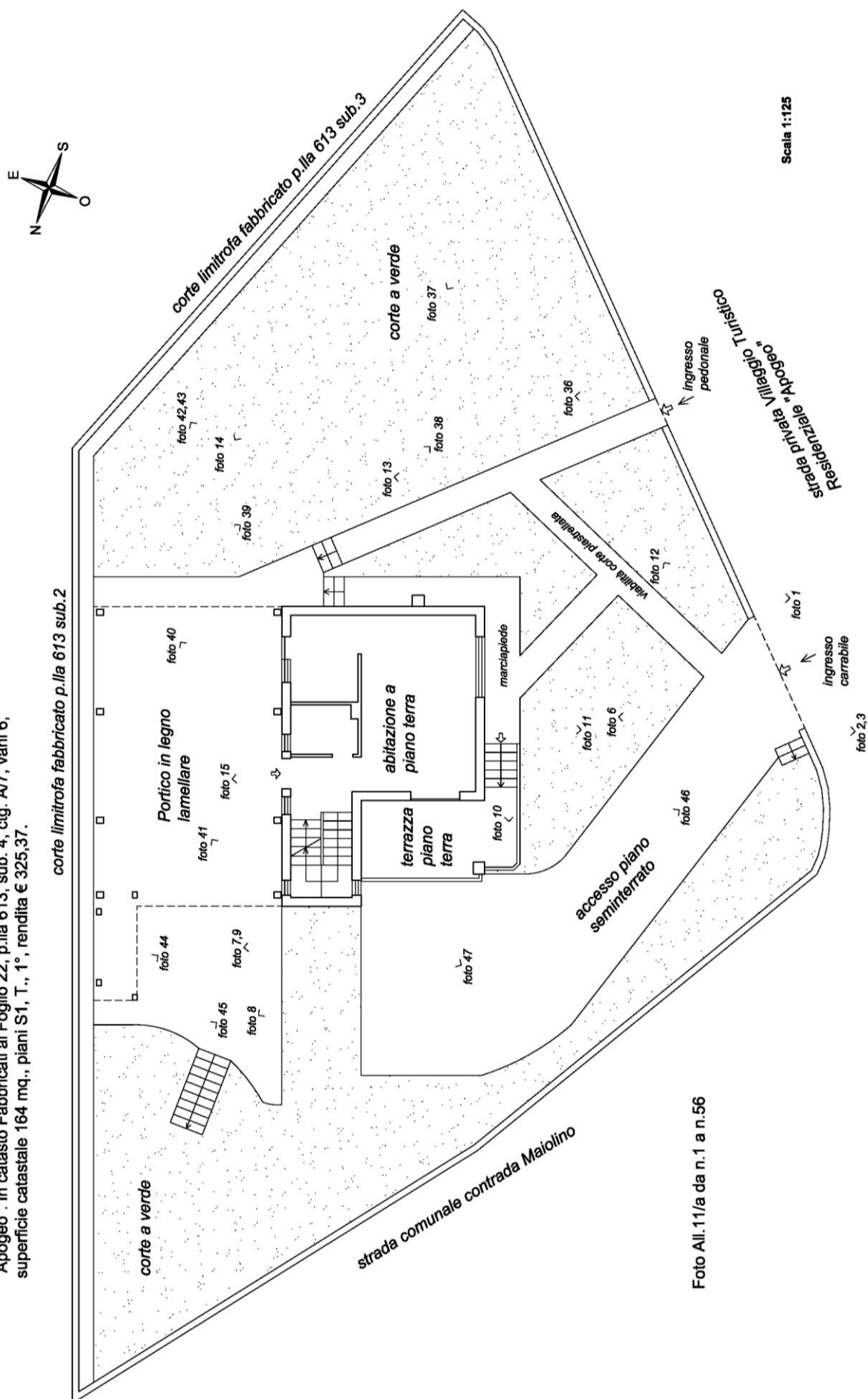
***Calcolo Superficie Commerciale o di Calcolo**

Considerando l'aliquota del deposito/garage e balcone al 50%, il portico al 25%, i terrazzi al 40% e la corte al 10% la superficie commerciale è pari a:

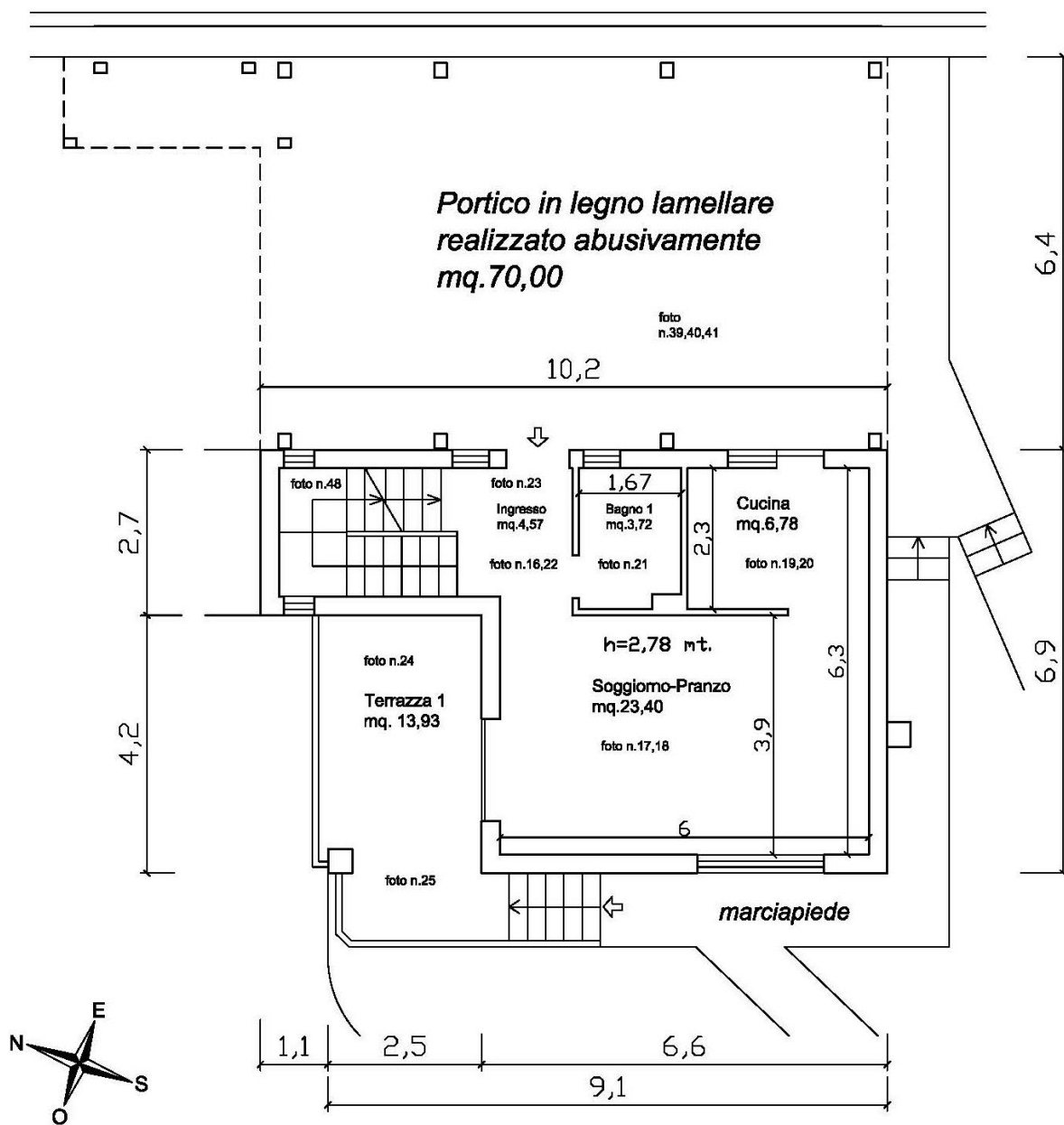
Destinazione	Piano	mq. v.p.p.	Aliquota	mq. di calcolo
Deposito/Garage	Semint.	62,79	50%	31,40
Abitazione	Terra	55,26	100%	55,26
Portico	Terra	70,00	25%	17,50
Terrazzo 1	Terra	14,89	40%	5,96
Corte	Terra	600,00	10%	60,00
Abitazione	Primo	62,42	100%	62,42
Terrazzo 2	Primo	18,20	40%	7,28
Balcone	Primo	3,72	50%	1,86
TOTALE LOTTO N.1		887,28		241,67



All. 8/a: Planimetria Generale Lotto 1 - Villino con punti di presa fotografici:
 Intera Proprietà di Fabbicato (Villino) con seminterrato e corte circostante in
 Gizzeria (CZ), località Maiolino, facente parte del Villaggio Turistico Residenziale
 "Apogeo". In catasto Fabbicati al Foglio 22, p.la 613, sub. 4, ctg. A/7, vani 6,
 superficie catastale 164 mq., piani S1, T., 1°, rendita € 325,37.

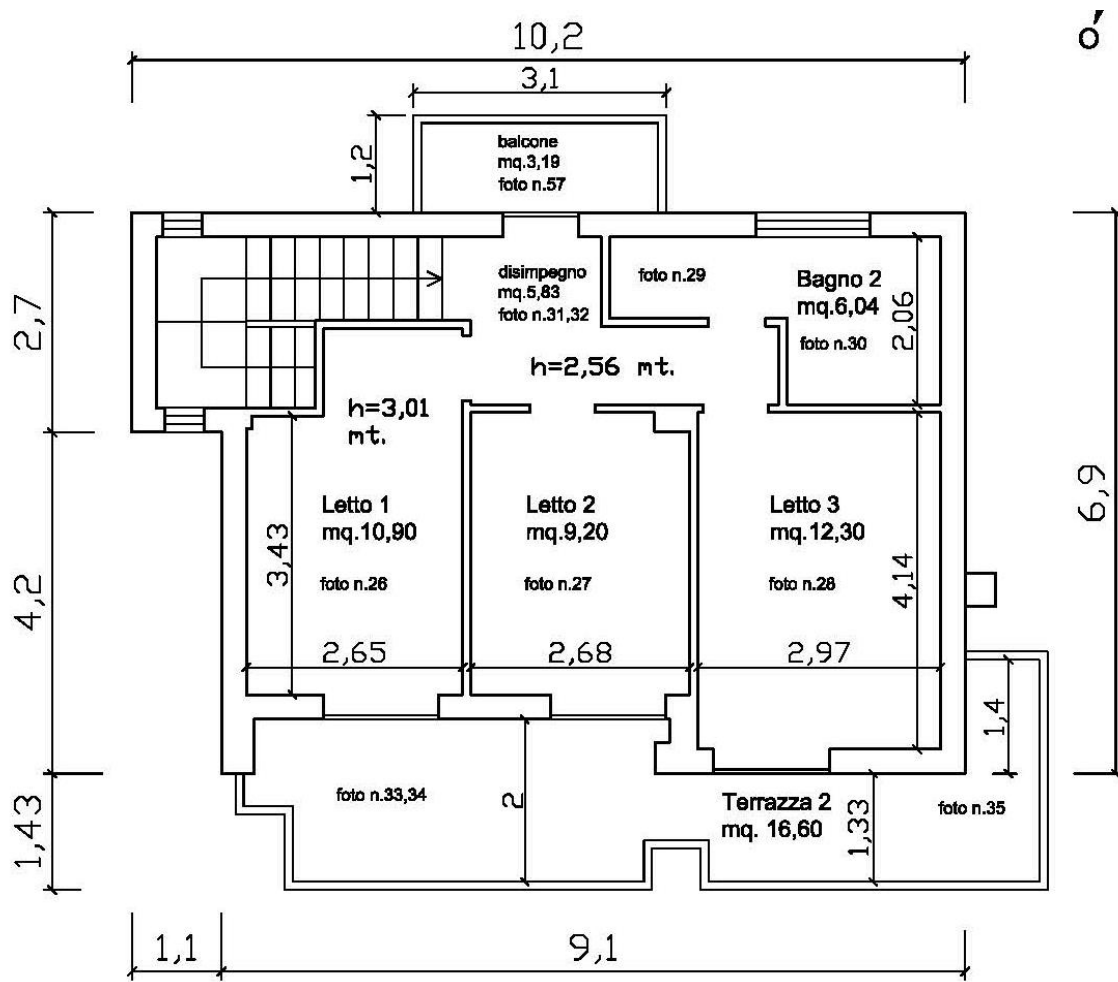


Planimetria Generale Lotto 1 (All.1/a)

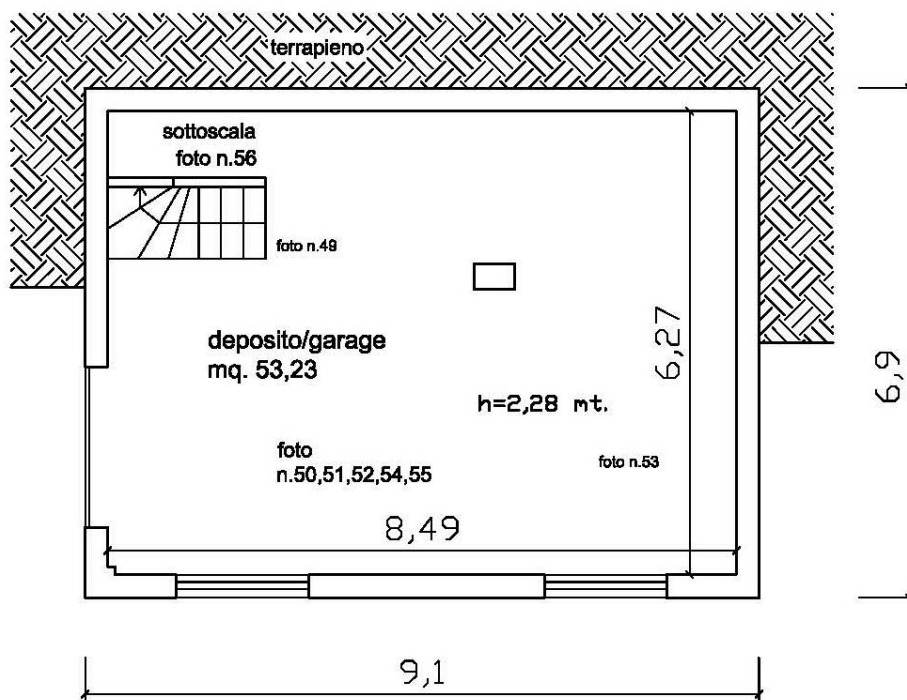


Piano Terra Lotto 1(All.1/c)





Piano Primo Lotto 1(All.1/d)



Piano Seminterrato Lotto 1(All.1/b)

Si rimanda alle allegate fotografie (all.11/a – foto da 1 a 56) ed allegati grafici (all.8/a,b,c,d) a chiarimento di quanto esposto.



Descrizione Lotto n.2: 1/2 della proprietà di Terreno Agricolo in Lamezia Terme - Sant'Eufemia, vicino aeroporto, di ha 2.40.35. Riportato al Catasto Terreni al **Foglio 17, p.lle 10** (mq.11.320), **234** (mq.11.320) e **235** (mq.1.395);

Trattasi di terreno agricolo di circa 24.035 mq. in zona pianeggiante in agro della frazione Sant'Eufemia, vicino all'aeroporto.

L'accesso si ha da stradina interpoderale.

Attualmente il lotto è coltivato a seminativo.

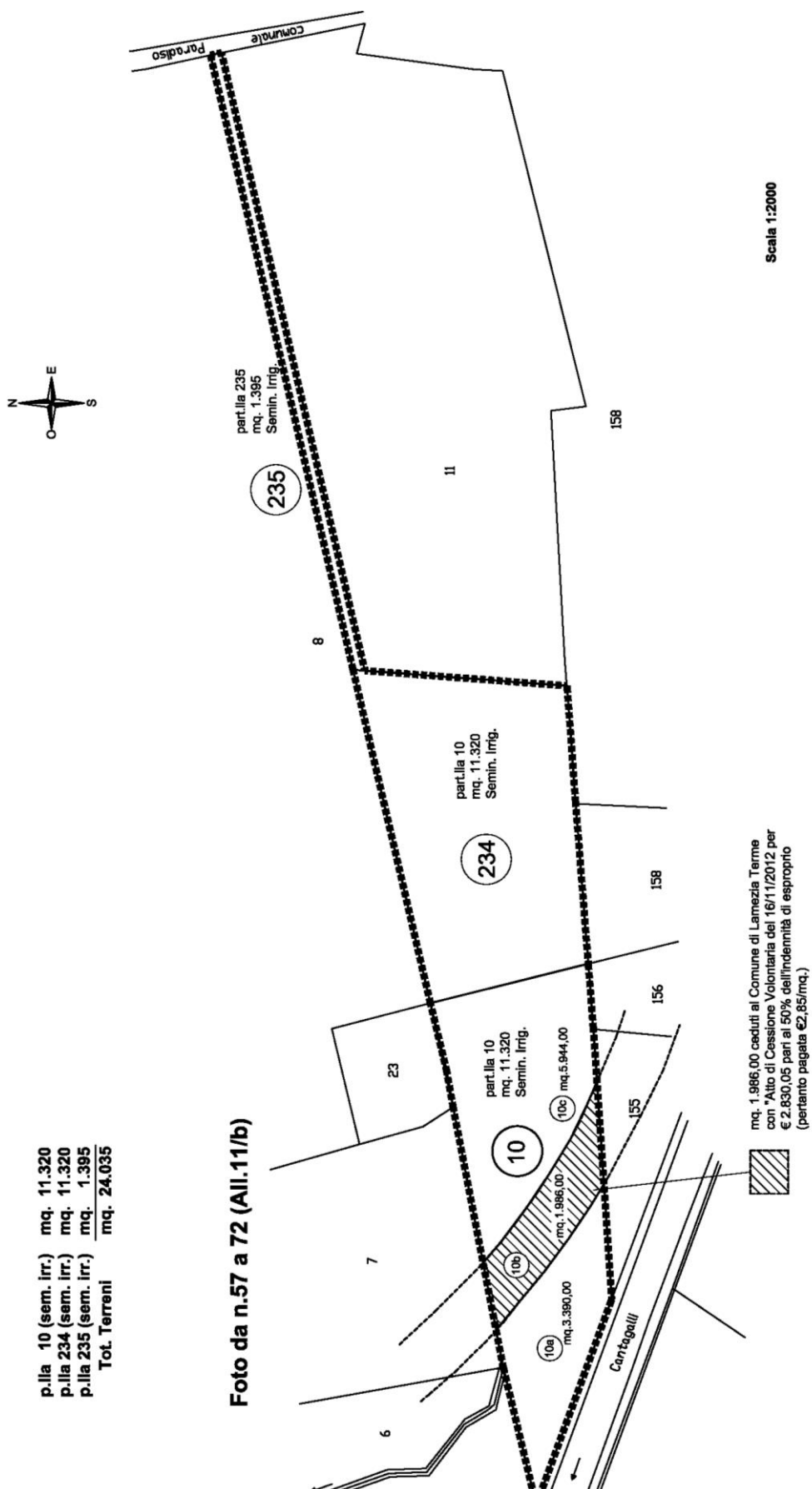


Terreno Agricolo – Lotto 2

La superficie del lotto unico è così distribuita (All. 8/f):

LOTTO	Comune	Fgl.	P.lla	Denomin.	Destinazione	mq.
2	Lamezia Terme – Sant’Eufemia	17	10	Terreno Agr.	Seminativo Irriguo	11.320
			234	Terreno Agr.	Seminativo Irriguo	11.320
			235	Terreno Agr.	Seminativo Irriguo	1.395
TOTALE LOTTO N.2						24.035



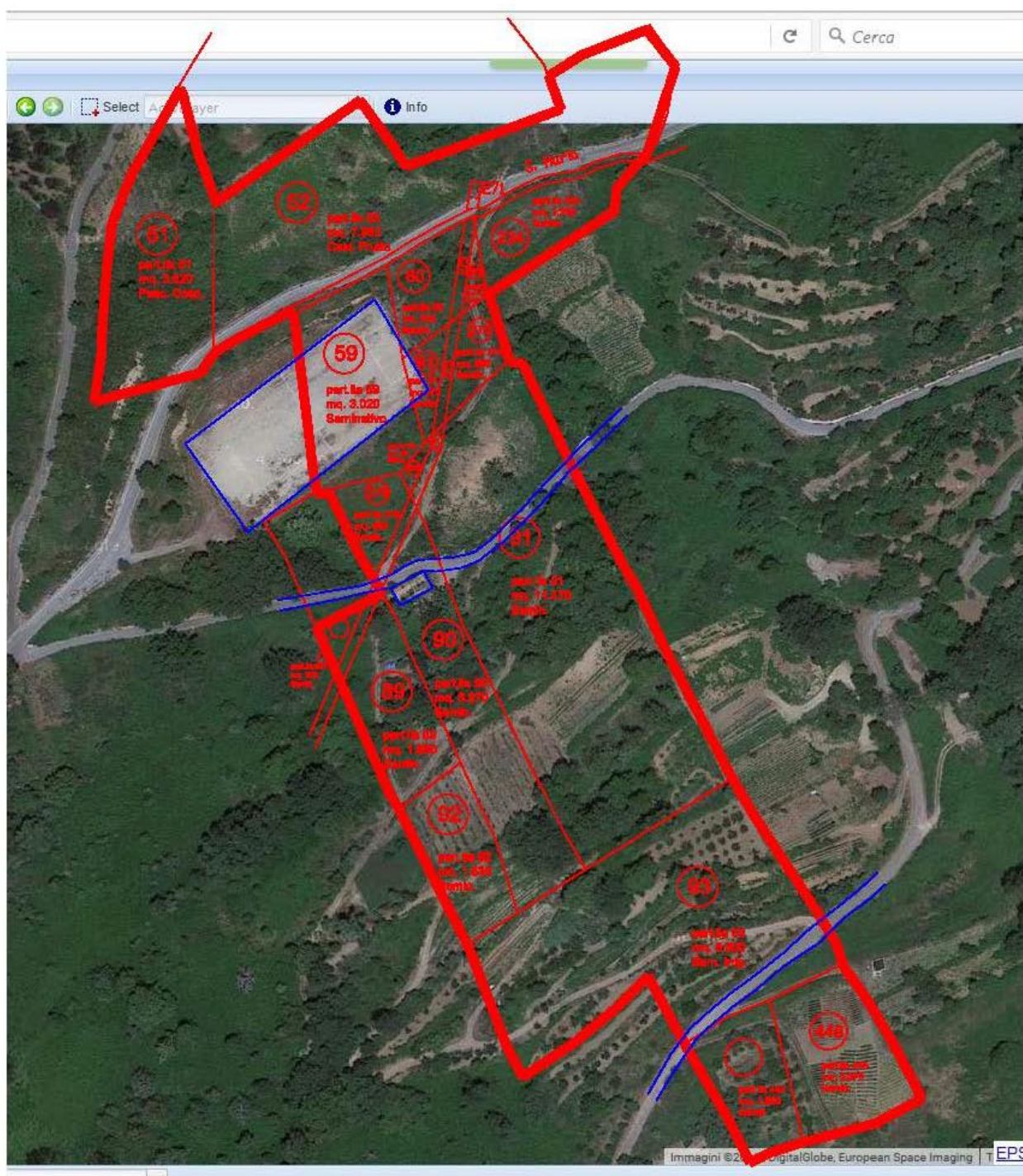


Lotto n.2 – Terreno agricolo in Lamezia Terme – Sant'Eufemia, F.17, p.lle 10, 234 e 235
 Si rimanda alle allegate fotografie (all.11/b – foto da 57 a 72) ed allegati grafici (all.8/f) a chiarimento di quanto esposto.

Descrizione Lotto n.3: 1/4 della proprietà di Terreno Agricolo in Lamezia T. - Sambiase, località "Crozzanello", "Crozzano" e "S. Maria", della superficie catastale di ha 5.03.20. Riportato in Catasto Terreni al Foglio 42, p.lle: 51, 52, 59, 60, 61, 89, 90, 91, 92, 93, 272, 274, 276, 278, 281 ed al Foglio 43, p.lle 234, 447, 448.

Trattasi di appezzamento agricolo di ha 05.03.20 (50.320 mq.) attualmente in parte coltivato ed in parte in stato di abbandono, in zona montana; ubicato in agro del Comune di Lamezia Terme - Sambiase, località Crozzanello, Crozzano e Santa Maria, in zona periferica dal centro abitato.

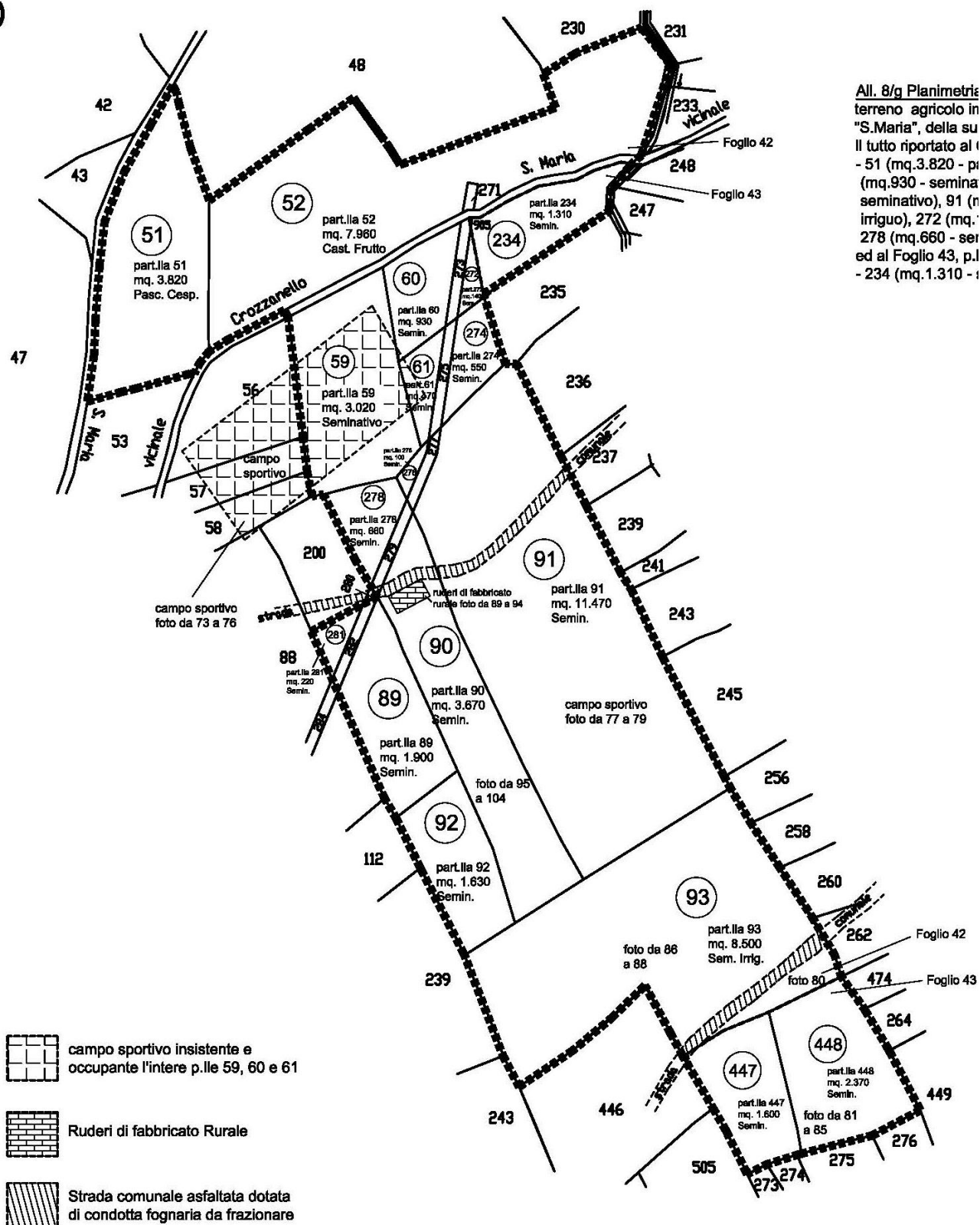
L'accesso si ha da strada comunale. Le particelle hanno una conformazione del terreno declive.



La superficie del lotto unico è così distribuita (All. 8/g):

Foglio	P.Ila originaria Atto 1980	mq.	P.Ila attuale	mq.	P.Ila di proprietà	mq.
42	51	3.820	51	3.820	51	3.820
	52	8.030	52	7.960	52	7.960
			271	70	—	—
	59	3.020	59	3.020	59	3.020
	60	1.230	60	930	60	930
			272	140	272	140
			273	160	—	—
	61	1.180	61	470	61	470
			274	550	274	550
			275	160	—	—
	89	2.270	89	1.900	89	1.900
			281	220	281	220
			282	150	—	—
	90	4.470	90	3.670	90	3.670
			Rudere fabbr. non accatastato di mq.91			
			278	660	278	660
			279	140	—	—
	91	11.700	91	11.470	91	11.470
			276	100	276	100
			277	130	—	—
	92	1.630	92	1.630	92	1.630
	93	8.500	93	8.500	93	8.500
	234	1.340	234	1.310	234	1.310
			905	30	—	—
	447	1.600	447	1.600	447	1.600
	448	2.370	448	2.370	448	2.370
						50.320





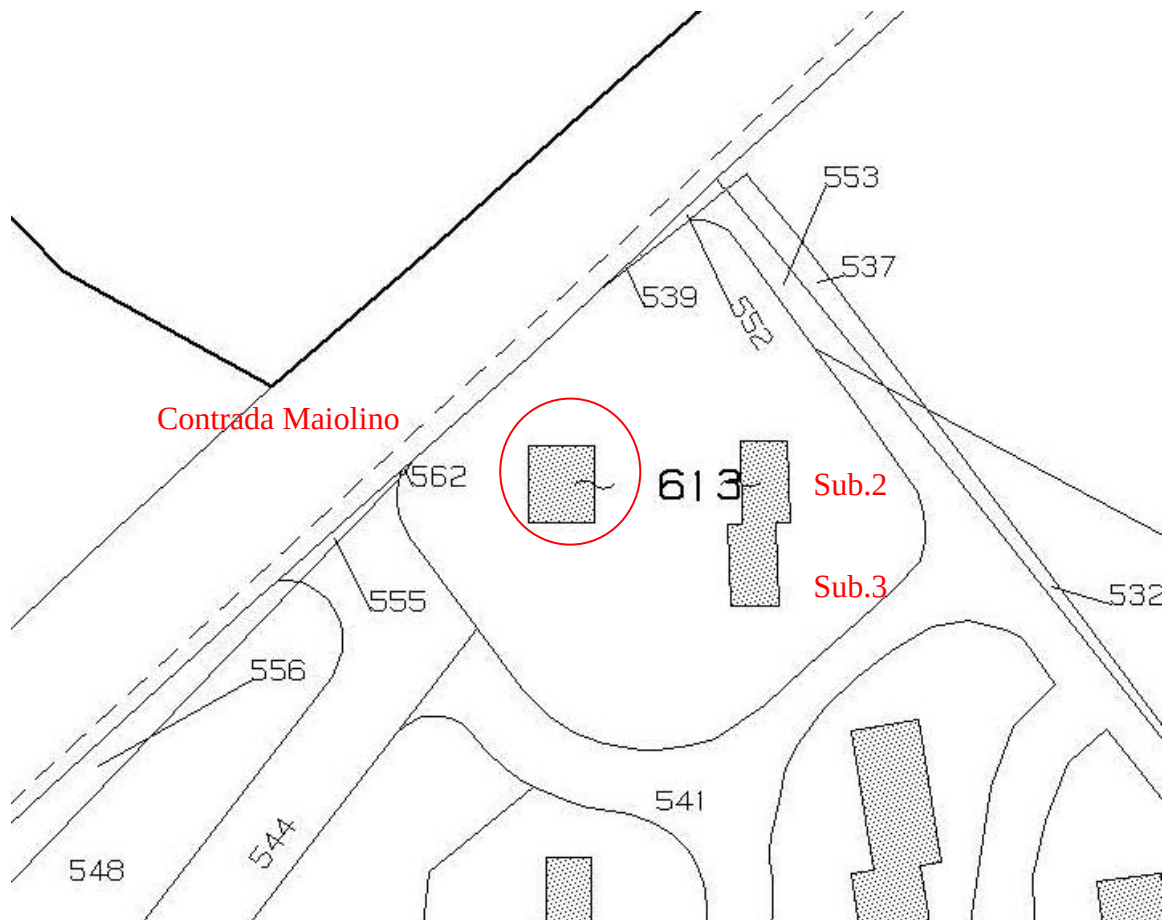
Lotto n.3 – Terreno agricolo in Lamezia Terme - Sambiasse F.42 e 43 (All.8/g)

Si rimanda alle allegate fotografie (all.11/c – foto da 73 a 104) ed allegati grafici (all.8/g) a chiarimento di quanto esposto.

3.1.5 CONFINI DEI TRE LOTTI

Confini Lotto n.1: *Intera proprietà di Fabbricato (Villino) a 2 piani fuori terra con seminterrato e corte circostante in Gizzeria (CZ), località Maiolino; riportato in Catasto Fabbricati al F. 22, p.lla 613, sub. 4, ctg. A/7, vani 6, s.c. 164 mq., p. SI,T., 1°, r. € 325,37*

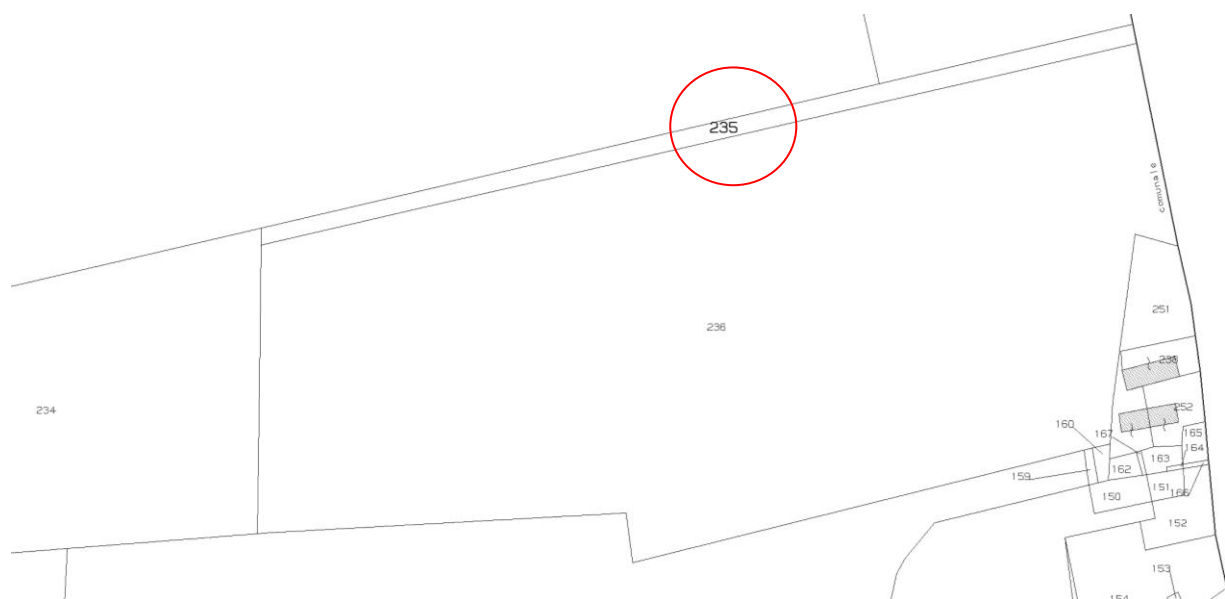
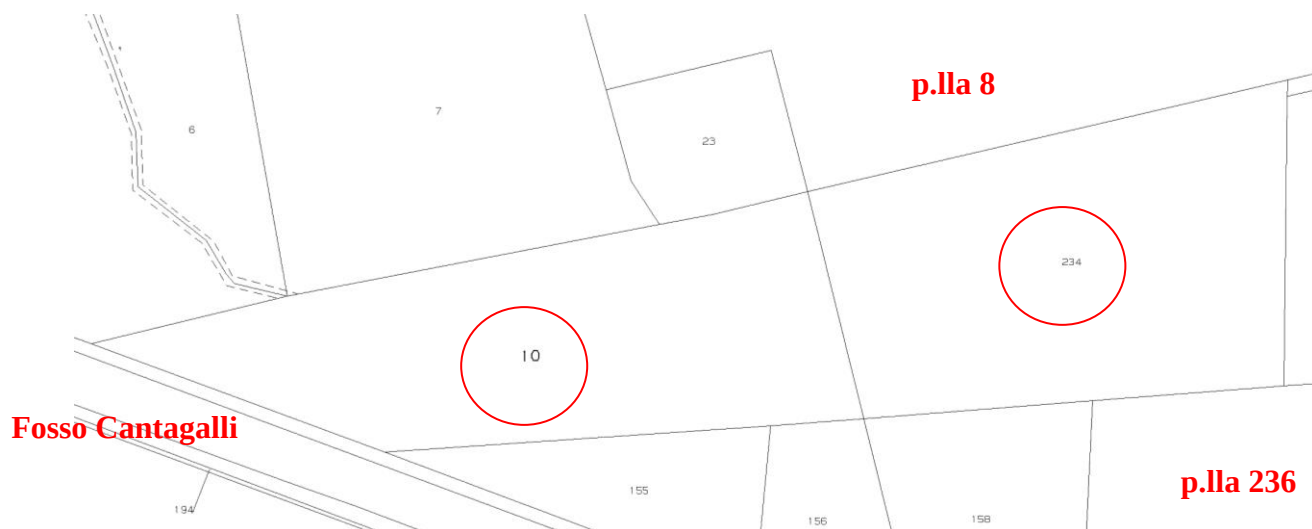
Il terreno con entrostante fabbricato, in catasto urbano p.lla 613 sub.4 del Foglio di Mappa n.22 del Comune di Gizzeria, confina a Nord con strada comunale contrada Maiolino e p.lle 539, 552 e 553, ad Est con altri fabbricati sub.2 e sub.3, a Sud e Ovest con strada di lottizzazione p.lle 562, 555 e 541 (vedi figura):



Stralcio Foglio mappa n.22 di Gizzeria (CZ) - Lotto n.1 p.lla 613 sub.4

Confini Lotto n.2: 1/2 della proprietà di Terreno Agricolo in Lamezia Terme - Sant'Eufemia, vicino aeroporto, di ha 2.40.35. Riportato al Catasto Terreni al Foglio 17, p.lle 10 (mq.11.320), 234 (mq.11.320) e 235 (mq.1.395);

I terreni censiti nel NCT come p.lle 10, 234 e 235 del Foglio di Mappa n.17 del Comune di Lamezia Terme - Sambiase, confinano a Nord con p.lle 6, 7, 23 e 8, ad Est con p.lla 236, a Sud p.lle 155, 156, 157 e 158 e ad Ovest con fosso Cantagalli (vedi figura):



Stralcio Foglio di Mappa Lotto n.2, Lamezia Terme – Sant'Eufemia F.17, p.lle 10, 234 e 235



Confini Lotto n.3: 1/4 della proprietà di Terreno Agricolo in Lamezia T. - Sambiase, località "Crozzanello", "Crozzano" e "S. Maria", della superficie catastale di ha 5.03.20. Riportato in Catasto Terreni al Foglio 42, p.lle: 51, 52, 59, 60, 61, 89, 90, 91, 92, 93, 272, 274, 276, 278, 281 ed al Foglio 43, p.lle 234, 447, 448.

I terreni, in catasto censiti nel Foglio di Mappa n.42 e 43 del Comune di Sambiase, confinano a Nord con p.lle 47, 43, 72, 48, 230, 231 e 233 del Foglio 42, ad Est con p.lle 247, 235, 236, 237, 239, 241, 243, 245, 256, 258, 260 262 del Foglio 42 e p.lle 474, 264, 449 del Foglio 43, a Sud con p.lle 276, 275, 274, 273, 505, 446 del Foglio 43 e ad Ovest con p.lle 243, 239, 112, 88, 200, 56, 57 e 58 del Foglio 42 (vedi figura):



Stralcio Foglio di Mappa Lotto n.3, Sambiase F.42



3.2 Risposta al quesito n°2.

“Precisi la provenienza del bene alla ditta e/o al soggetto fallito, producendo anche l’atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà.”

Proprietà Lotto n.1: *Intera proprietà di Fabbricato (Villino) a 2 piani fuori terra con seminterrato e corte circostante in Gizzeria (CZ), località Maiolino; riportato in Catasto Fabbricati al F. 22, p.lla 613, sub. 4, ctg. A/7, vani 6, s.c. 164 mq., p. S1,T., 1°, r. € 325,37*

Il lotto è pervenuto al debitore “██████████” per la quota di 1/1 (piena proprietà), con atto di **Compravendita** (All. n.10/a) del **12/09/2002, rep. n.68.543** del notaio dottor Rosaria Carmela Agapito di Lamezia Terme trascritto presso RR.II. di Catanzaro in data 14/09/2002 ai nn. 12645 R.P. e 16342 R.G., in cui la società “██████████ S.R.L.” vendeva la piena ed esclusiva proprietà al signor ██████████ del seguente immobile: *“Fabbricato per civile abitazione, tuttora allo stato rustico, sito in territorio di Gizzeria, alla località Maiolino o Strazzacalzette, composto da un piano seminterrato, piano terra e primo piano, con annessa e pertinente corte esclusiva ... censito nel N.C.E.U. del Comune di Gizzeria al foglio di mappa 22 p.lla 613 sub 1 contrada Maiolino snc, p.S1-T-1, in corso di definizione, ...”.*

In base all’atto, l’esecutato “██████████” risulta essere l’unico proprietario, ossia per la quota di 1/1, dei beni oggetto di perizia (All.10/a).

Lotto 1. Ricostruzione passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del fallimento

Il bene pervenne al venditore per averlo edificato su terreno pervenutogli in forza di atto di compravendita a rogito notar Fiore Melacrinis Napoleone di Lamezia Terme in data 27/10/1983, rep. 76051 trascritto a Catanzaro in data 26.11.1983 ai nn.22065/19495.

Proprietà Lotto n.2: *1/2 della proprietà di Terreno Agricolo in Lamezia Terme - Sant'Eufemia, vicino aeroporto, di ha 2.40.35. Riportato al Catasto Terreni al Foglio 17, p.lle 10 (mq.11.320), 234 (mq.11.320) e 235 (mq.1.395);*

Il lotto è pervenuto al debitore “██████████” per la quota di 1/2 (mezza proprietà), con atto di **Compravendita** (All. n.10/b) del **22/01/2007, rep. n.3.328** del notaio dottor Rosaria Carmela Agapito di Lamezia Terme trascritto presso RR.II. di Catanzaro in data 31/01/2007 ai nn. 1158 R.P. e 1669 R.G., in cui il sign. “██████████” vendeva al signor ██████████ ed alla società “██████████ & ██████████” 1/2 (un mezzo) ciascuno e pro indiviso, la proprietà del seguente immobile: *“appezzamento di terreno sito nell’ex Comune di Sant'Eufemia Lamezia, ora Lamezia Terme, alla località Passoleria o*



Paradiso, della sup. cat. di ettari 2.40.35 ...; censito nel N.C.T. del Comune di Lamezia Terme, già Sant'Eufemia Lamezia, al foglio di mappa 17 p.lle:

- **10** ha 1.13.20, sem. irr. 3 ...;
- **234** ha 1.13.20, sem. irr. 1 ...;
- **235** ha 13.95, sem. irr. 1 ...;

In base all'atto, l'esecutato "██████████" risulta essere proprietario per la metà, ossia per la quota di 1/2 (un mezzo), dei beni oggetto di perizia (All.10/b.i).

Lotto 2. Ricostruzione passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del fallimento

I beni pervennero al venditore in forza della successione in morte del signor ██████████ deceduto in data 10/11/2000, successione registrata presso Ufficio del Registro di Lamezia Terme in data 08/11/2001 ed ivi annotata al n.76 vol.471 e successiva attribuzione con atto di divisione a rogito notar Mario Bilangione da Nocera Terinese in data 10/01/2003, rep.76085.

Proprietà Lotto n.3: 1/4 della proprietà di Terreno Agricolo in Lamezia T. - Sambiasse, località "Crozzanello", "Crozzano" e "S. Maria", della superficie catastale di ha 5.03.20. Riportato in Catasto Terreni al Foglio 42, p.lle: 51, 52, 59, 60, 61, 89, 90, 91, 92, 93, 272, 274, 276, 278, 281 ed al Foglio 43, p.lle 234, 447, 448.

Il lotto è pervenuto al debitore "██████████" per la quota di 1/4 (un quarto), con atto di **Compravendita** (All. n.10/c) del **10.07.1980, rep. n.3493** del notaio Mario Bilangione di Nocera Terinese trascritto presso RR.II. di Catanzaro in data 06.08.1980 ai nn. 13062/11647, in cui i coniugi "██████████ e ██████████" vendevano all'esecutato "██████████" in comunione legale con il coniuge ██████████ la quota indivisa pari ad 1/2 della 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 ..., con annesso rudere di antico fabbricato rurale in pietre ... nel N.C.T. l'immobile è così individuato:

- **alla partita 4684, foglio 42, p.la 59, ...;**
- **alla partita 4599, foglio 42, p.lle 91, 92, 93, ...;**
- **alla partita 3198, foglio 42, p.la 90, ...;**
- **alla partita 601, foglio 42, p.lle 51, 52, 61, ...;**
- **alla partita 599, foglio 42, p.la 89, ...;**



- alla partita 8571, foglio 42, p.lla 60, ...;
- alla partita 6033, foglio 43, p.lla 447, ...;
- alla partita 3401, foglio 43, p.lla 448, ...;
- alla partita 5340, foglio 43, p.lla 243, ...;

In base all'atto, l'esecutato "████████████████████" risulta essere proprietario per la quota di 1/4 (un quarto), dei beni oggetto di perizia (All.10/c).

Lotto 3. Ricostruzione passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del fallimento

Il lotto è pervenuto all'esecutato in data **10.07.1980**, data anteriore al ventennio della data del fallimento trascritto presso RR.II. di Catanzaro in data 30.10.2014.

3.3 Risposta al quesito n°3.

“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.”

Divisione Lotto n. 1: Intera proprietà di **Fabbricato (Villino)** a 2 piani fuori terra con seminterrato e corte circostante in **Gizzeria (CZ)**, località **Maiolino**; riportato in **Catasto Fabbricati al F. 22, p.lla 613, sub. 4, ctg. A/7, vani 6, s.c. 164 mq., p. SI,T., 1°, r. € 325,37**

Non sussiste comproprietà con altre persone o società, il cespite è di proprietà esclusiva del debitore "████████████████████", pertanto non è necessaria la predisposizione di un progetto di divisione in lotti.

Divisione Lotto n.2: 1/2 della proprietà di **Terreno Agricolo in Lamezia Terme - Sant'Eufemia**, vicino aeroporto, di ha 2.40.35. Riportato al **Catasto Terreni al Foglio 17, p.lle 10 (mq.11.320), 234 (mq.11.320) e 235 (mq.1.395);**

Sussiste comproprietà con altre persone o società, i cespiti pignorati sono di proprietà pari ad 1/2 dell'esecutato, pertanto è necessaria la predisposizione di un progetto di divisione in lotti che è stata già operata in quanto l'intero compendio immobiliare pignorato è già di suo stato suddiviso in 2 parti uguali o lotti, precisamente le p.lle 10 e 234 sono di uguale dimensione pari a mq.11.320 serviti da stradina individuata con p.lla 235 di mq.1.395.



Giova osservare che sulla p.lla 10 grava una cessione volontaria (All.24) al Comune di Lamezia Terme di terreno da espropriare di mq.1.986 circa “salvo variazioni di superficie nella redazione del tipo di frazionamento”, pertanto la divisione operata dagli stessi è suscettibile di variazioni a seguito dell'imminente realizzazione della strada comunale che collega in centro abitato di Sant'Eufemia con il mare.

Gli attuali proprietari sono:

1. [REDACTED] nato a Sambiase il 16/07/1948 per la proprietà 1/2;
2. [REDACTED] nato a Sambiase il 15/12/1965 per la proprietà di 1/8 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
3. [REDACTED] nato a Lamezia Terme il 03/10/1974 per la proprietà di 1/4 in regime di separazione dei beni;
4. [REDACTED] nato a Lamezia Terme il 22/03/1970 per la proprietà di 1/8 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

Divisione Lotto n.3: 1/4 della proprietà di Terreno Agricolo in Lamezia T. - Sambiase, località "Crozzanello", "Crozzano" e "S. Maria", della superficie catastale di ha 5.03.20. Riportato in Catasto Terreni al Foglio 42, p.lle: 51, 52, 59, 60, 61, 89, 90, 91, 92, 93, 272, 274, 276, 278, 281 ed al Foglio 43, p.lle 234, 447, 448.

Sussiste comproprietà con altre persone o società, i cespiti pignorati sono di proprietà pari ad 1/4 dell'esecutato, pertanto è necessaria la predisposizione di un progetto di divisione in lotti.

All'uopo il sottoscritto CTU ha individuato un pezzetto di terreno pari al valore di 1/4 dell'intero compendio configuratesi nella p.lla 93 del foglio di mappa 42 del Comune di Lamezia Terme – Sant'Eufemia e si rimanda al calcolo del valore del lotto in risposta alla domanda n.8 della presenta relazione:

Lotto	Quota	Foglio	P.lla di proprietà	mq.	valore di mercato	Valore Pignorato Attuale 1/4
3	1/4	42	51	3.820	€ 3.054,47	€ 763,62
			52	7.960	€ 8.356,41	€ 2.089,10
			—	—		
			59	3.020	€ 6.181,94	€ 1.545,49
			60	930	€ 1.903,71	€ 475,93
			272	140	€ 286,58	€ 71,65
			—	—		



			61	470	€	962,09	€	240,52
			274	550	€	1.125,85	€	281,46
			—	—				
			89	1.900	€	3.889,30	€	972,33
			281	220	€	450,34	€	112,59
			—	—				
			90	3.670	€	7.512,49	€	1.878,12
			278	660	€	1.351,02	€	337,76
			—	—				
			91	11.470	€	23.479,09	€	5.869,77
			276	100	€	204,70	€	51,18
			—	—				
			92	1.630	€	3.336,61	€	834,15
			93	8.500	€	26.494,81	€	6.623,70
			234	1.310	€	2.681,57	€	670,39
			—	—				
			447	1.600	€	4.094,00	€	1.023,50
			448	2.370	€	6.064,24	€	1.516,06
		TOTALE		50.411	€	105.979,21	€	26.494,81

Valore p.lla 93 € 26.494,81 pari al valore di 1/4 dell'intero lotto n.3.

Gli attuali proprietari sono:

1. [REDACTED] nato a Sambiasse il 16/07/1948 per la proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
2. [REDACTED] nata a Sambiasse il 01/05/1954 per la proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
3. [REDACTED] nata a Sambiasse il 09/12/1959 per la proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
4. [REDACTED] nata a Sambiasse il 09/12/1959 per la proprietà di 1/4 in regime di separazione dei beni;
5. [REDACTED] nato a Sambiasse il 16/07/1948 per la proprietà di 250/1000 in regime di separazione dei beni.



3.4 Risposta al quesito n°4.

“Dica dello stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, specificando, in presenza di contratti registrati, la data di scadenza della durata ed il canone di locazione praticato.

In ogni caso, determini il più probabile canone di locazione dell’immobile.”

Occupazione Lotto n.1: *Intera proprietà di Fabbricato (Villino) a 2 piani fuori terra con seminterrato e corte circostante in Gizzeria (CZ), località Maiolino; riportato in Catasto Fabbricati al F. 22, p.lla 613, sub. 4, ctg. A/7, vani 6, s.c. 164 mq., p. S1,T., 1°, r. € 325,37*

Libero. L’immobile oggetto di procedura è utilizzato come abitazione dall’esecutato ‘[REDACTED]’ per come convalidato dall’Ufficio Anagrafe del Comune di Gizzeria con rilascio di certificato di residenza in data 30/12/2014 (All.15); attualmente non risultano contratti di locazione registrati per come ratificato dalle indagini effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme, Ufficio del Registro (All.13) e, pertanto, non sussistono diritti reali a favore di terzi che ne possano delimitare la piena fruibilità.

Occupazione Lotto n.2: *1/2 della proprietà di Terreno Agricolo in Lamezia Terme - Sant'Eufemia, vicino aeroporto, di ha 2.40.35. Riportato al Catasto Terreni al Foglio 17, p.lle 10 (mq.11.320), 234 (mq.11.320) e 235 (mq.1.395);*

Libero. Il terreno oggetto di procedura è coltivato in società con gli altri comproprietari come seminativo; attualmente non risultano contratti di locazione registrati per come convalidato dalle indagini effettuate presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio del Registro di Lamezia Terme (All.13), pertanto non sussistono diritti reali a favore di terzi che ne possano delimitare la piena fruibilità.

Occupazione Lotto n.3: *1/4 della proprietà di Terreno Agricolo in Lamezia T. - Sambiase, località "Crozzanello", "Crozzano" e "S. Maria", della superficie catastale di ha 5.03.20. Riportato in Catasto Terreni al Foglio 42, p.lle: 51, 52, 59, 60, 61, 89, 90, 91, 92, 93, 272, 274, 276, 278, 281 ed al Foglio 43, p.lle 234, 447, 448.*

Libero. Il terreno oggetto del pignoramento, per come dichiarato dall’esecutato, è coltivato a titolo gratuito da un suo conoscente che provvede alla sua pulizia che risulta (in sede di sopralluogo del 09/12/2015) in parte coltivato ed in parte in stato di abbandono; attualmente non risultano contratti di locazione registrati per come convalidato dalle indagini effettuate presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio del Registro di Lamezia Terme (All.10), per cui non sussistono diritti reali a favore di terzi che ne possano delimitare la piena fruibilità.



Giova osservare che l'intero fondo è attraversato da strade poderali, pertanto fungono da servitù di passaggio anche ai fondi limitrofi.

Si precisa inoltre che il fondo è anche attraversato da due strade comunali dotate di condotta fognante che non risulta accatastata (pertanto riportata su foglio di mappa); dalle indagini effettuate dal sottoscritto CTU presso gli uffici comunali (all.25) non si è risaliti a nessuna documentazione in merito ad espropri o altro, a memoria dei tecnici si sarebbero effettuati degli atti di cessione volontaria dei proprietari dei fondi.

Sulle p.lle 59, 60 e 61 del Foglio 42 insiste anche un campo sportivo di cui, per come dichiarato da [REDACTED], il terreno è stato ceduto gratuitamente agli abitanti del rione "Santa Maria" di cui attualmente dovrebbe essere gestito da una associazione; all'uopo è stata effettuata dal sottoscritto una richiesta formale di "Proprietà o Disponibilità/Usò all'Ufficio Patrimonio del Comune di Lamezia Terme con risposta del 26/05/2016 (All.25) in cui si attesta che "non risultano atti di cessione gratuita al Comune".

3.5 Risposta al quesito n°5

3.5.1 parte 1°

***“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, indicando, in particolare, l’importo annuo delle spese 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.*”**

Formalità/Vincoli Lotto n.1: Intera proprietà di Fabbricato (Villino) a 2 piani fuori terra con seminterrato e corte circostante in Gizzeria (CZ), loc. Maiolino; riportato in Catasto Fabbricati al F. 22, p.lla 613, sub. 4, ctg. A/7, vani 6, s.c. 164 mq., p. S1,T., 1°, r. € 325,37

Il fabbricato fa parte del complesso turistico residenziale denominato “Apogeo”, pertanto fa parte di un condominio.

In merito agli oneri gravanti sul bene si evidenzia che allo stato esistono vincoli o oneri di natura condominiale, all'uopo, per come confermato dall'Amministratore di Condominio con email pervenuta al sottoscritto in data 02/03/2016 (all.23), risulta che:

“Il sig. [REDACTED], proprietario del villino oggetto dell'accertamento, è debitore nei confronti del Condominio Apogeo della somma pari ad € 3.468,66 di cui:

- € 2.666,16 quale saldo quote condominiali al 31/08/2015;
- € 549,00 (183 x 3) quote ordinarie scadute;
- € 183,00 quote ordinarie a scadere;



- € 70,50 quota revisione tabelle millesimali.

L'importo è aggiornato al 02/03/2016;

Pertanto il totale dovuto per spese condominiali scadute e non ancora pagate alla data del 02/03/2016 è di € 3.468,66.

In allegato 23 vengono depositati i bilanci consuntivi 2013/2014 – 2014/2015 e il bilancio preventivo 2015/2016 nonché un estratto conto aggiornato.

In merito agli oneri gravanti sul bene, dai documenti esaminati, si evidenzia che allo stato non risultano formalità, vincoli o oneri, usufrutti o altri diritti reali gravanti sull'immobile.

Non vi sono domande giudiziali proposte, ne convenzioni matrimoniali nonché eventuali obbligazioni propter rem.

Il manufatto non presenta alcun interesse storico e nessuna rilevanza architettonica.

In merito ai vincoli derivanti da contratti connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili si precisa che l'immobile ricade in zona di tutela paesaggistica.

Formalità/Vincoli Lotto n.2: 1/2 della proprietà di Terreno Agricolo in Lamezia Terme - Sant'Eufemia, vicino aeroporto, di ha 2.40.35. Riportato al Catasto Terreni al Foglio 17, p.lle 10 (mq.11.320), 234 (mq.11.320) e 235 (mq.1.395);

Non vi è la presenza di formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale, in quanto l'appezzamento di terreno non fanno parte di condominio.

In merito ai vincoli derivanti da contratti connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili si precisa che l'immobile ricade in zona di tutela paesaggistica.

In merito agli oneri gravanti sul bene, dai documenti esaminati, si evidenzia che allo stato non risultano formalità, vincoli o oneri, usufrutti o altri diritti reali gravanti sull'immobile.

Non vi sono domande giudiziali proposte, ne convenzioni matrimoniali nonché eventuali obbligazioni propter rem.

I vincoli gravanti sull'appezzamento di terreno (Lotto n.2) oggetto del procedimento sono (All.16 Certificato di Destinazione Urbanistica):

- quelli previsti dal P.R.G. (Piano Regolatore Generale) per la **Zona “AMBITO DI RISPETTO DELL'AEROPORTO”**. In particolare, ricade nella direzione di



atterraggio, nell'ambito della quale non possono essere costruiti ostacoli che intralcino la navigazione aerea,"

- **“AREA AGRICOLA DI RISERVA”** ;
- *“Le p.lle ricadono in zona sottoposta a vincolo di cui al D.M. 7.7.1967. Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera tirrenica del Comune di S. Eufemia Lamezia ...”;*

In base al P.R.G. la destinazione ha le prescrizioni seguenti:

- *Zona di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua;*

In base al “P.S.C. (Piano Strutturale Comunale) adottato e non approvato, l'area ricade in “zona agricola periurbana” normata dall'art. 84 del REU, con le seguenti prescrizioni:

- *In parte in Fascia di Rispetto Aeroportuale artt. 12 e 49;*
- *Vincolo per rischio idraulico e di stabilità dei versanti classe 4;*
- *Che con la D.C.C. N.79 del 19.2.2015 di adozione del PSC è stato dato atto che l'individuazione degli ambiti assoggettati ad usi civili ai civici ai sensi dell'art.8 del REU per come risultante dagli adempimenti approvati verrà effettuato a seguito di definizione di apposito procedimento da avviare e portare a compimento con la Regione Calabria.”*

Formalità/Vincoli Lotto n.3: 1/4 della proprietà di Terreno Agricolo in Lamezia T. - Sambiasse, località "Crozzanello", "Crozzano" e "S. Maria", della superficie catastale di ha 5.03.20. Riportato in Catasto Terreni al Foglio 42, p.lle: 51, 52, 59, 60, 61, 89, 90, 91, 92, 93, 272, 274, 276, 278, 281 ed al Foglio 43, p.lle 234, 447, 448.

Non vi è la presenza di formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale, in quanto l'appezzamento di terreno non fa parte di condominio.

Il sito non presenta alcun interesse storico e nessuna rilevanza architettonica.

In merito ai vincoli derivanti da contratti connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili si precisa che l'immobile non ricade in zona di tutela paesaggistica.

In merito agli oneri gravanti sul bene, dai documenti esaminati, si evidenzia che allo stato non risultano formalità, vincoli o oneri, usufrutti o altri diritti reali gravanti sull'immobile.

Non vi sono domande giudiziali proposte, né convenzioni matrimoniali nonché eventuali obbligazioni propter rem.



I vincoli gravanti sull'appezzamento di terreno (Lotto n.3) oggetto del procedimento sono (All.16 Certificato di Destinazione Urbanistica):

- quelli previsti dal P.R.G. (Piano Regolatore Generale) per la **Zona "E2: ZONA AGRICOLA COLLINARE"**.

In base al **"P.S.C. (Piano Strutturale Comunale) adottato e non approvato, l'area ricade in "zona agroforestale di alta e media collina" normata dall'art. 83 del REU, con le seguenti prescrizioni:**

- **Zona sottoposta a vincolo idrogeologico e forestale.**

"Censo, livello e/o Uso Civico" Lotto n.2 e Lotto n.3: Terreni Agricoli in Lamezia Terme - Sant'Eufemia e Sambiasse.

In merito all'esistenza di "censo, livello o usi civici", il sottoscritto ha inoltrato richiesta di esistenza al Comune di Lamezia Terme in data 05/02/2016 prot.7509, con relativa risposta del 23/02/2016 (All.21) in cui si dichiarava: **"gli Uffici competenti a rilasciare la certificazione relativa alla sussistenza del vincolo dell'Uso Civico, ai sensi dell'art. 29 del R.D. 332/1928 e dell'art. 29 della Legge 1766/27 (accertamento sull'esistenza del vincolo di uso civico) sono il Commissario Regionale agli Usi Civici delle Calabria o la Regione Calabria e non l'Amministrazione Comunale."** (in allegato 21);

alla luce della risposta su indicata inviai la richiesta anche alla Regione Calabria Dipartimento Patrimonio con pec del 12/04/2016 (All.22), poi inoltrata dagli stessi per competenza al Dipartimento Agricoltura;

in data 27/04/2016 è stata data risposta dalla Regione Calabria circa l'esistenza di "censo, livello o usi civici" in cui si notificava: **"per arrivare, in concreto, all'accertamento dell'esistenza del gravame di uso civico, è necessario rivolgere espressa istanza d'accertamento demaniale alla Regione Calabria – Dipartimento 8 Agricoltura e risorse agroalimentari, con indicazione, per l'appunto, dei mappali catastali oggetto di verifica, accertando altresì di farsi carico dell'onere delle correlate spese peritali, ..."**; si notifica inoltre: **"in ordine alle terre per le quali verrebbe ad essere accertata la presenza dell'uso civico, salvo altri profili, in questi casi, dovrà essere richiesta la sdemanializzazione e il cambio della destinazione d'uso delle stesse, ..."** (in allegato 22);

in considerazione della risposta ho informato il curatore fallimentare in data 09/05/2016, in cui notificavo: **"ritenuto che il Comune di Lamezia Terme non si è mai dotato dell'accertamento dell'uso civico sull'intero territorio comunale, la richiesta di accertamento demaniale va inoltrata alla Regione Calabria che dovrà redigere opportuna**



perizia con costo a carico del richiedente, di cui il sottoscritto presume una spesa di circa € 1.000,00”;

di cui il curatore invitava verbalmente il sottoscritto CTU di non avviare nessuna richiesta e soltanto di dare un parere sull'esistenza di tale vincolo che di seguito si espone:

circa l'esistenza di vincolo di “censo, livello e/o uso civico il sottoscritto reputa che sia probabile su entrambi i lotti n.2 e 3, anche se, da quello che è stato possibile verificare, dalle indagini sia sui titoli di proprietà e dalle visure ipo-catastali non risultano formalità del genere.

3.5.2 Risposta al quesito n°5 – parte 2°

Riferisca, altresì, 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.”

Da accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sugli immobili periziati e derivati, avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali:

1. **Lotto n. 1: Gizzeria, NCEU Foglio 22, p.lla 613, sub.4 (ex 1)** (All.5/a) estesa anche al terreno p.lla 613 ex 540 e 554 soppresso in data 23/04/1998 per l'accatastamento del realizzato fabbricato ;
2. **Lotto n.2: Lamezia T. – Sant'Eufemia, NCT Fgl. 17, p.lle 10, 234 e 235** (All. 5/b);
3. **Lotto n.3 (in parte): Lam. T. – Sambiasi, NCT Fgl. 42, p.lle 52, 59, 90, 91, 93 e F.43 p.lla 448** (All. 5/c);

a partire dal 01/01/1989 al 07/06/2016, e per soggetto sui soggetti falliti per risalire ad eventuali formalità non trascritte sugli immobili:

4. [REDACTED] nato il 16.07.1948 (All.4/a);
5. [REDACTED] DI [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] (All.4/b);

a partire dal 1979 con periodo recuperato e validato al 1988 e fino al 07/06/2016, nelle visure ipo-catastali, risultano le seguenti formalità che risulteranno non opponibili all'acquirente (All. 4,5):



per il Lotto n.1 (NCEU Gizzeria F.22 p.lla 613 sub. 4 ex 1):

1. Iscrizione Contro del 14/09/2002 ai nn. 2105 R.P. e 16350 R.G.:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** per immobile sito in GIZZERIA (CZ) repertorio 68544 del 12/09/2002 del Pubblico Ufficiale notaio AGAPITO ROSARIA CARMELA per un capitale di € 123.750,00 di totale € 247.500,00, a favore di “ABBEY NATIONAL P.L.C. FILIALE ITALIANA DELLA ABBEY NATIONAL P.L.C. DI LONDRA” con sede in MILANO (MI) contro “**[REDACTED]**” per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l'intero, sull'immobile periziato:

1. Catasto Fabbricati, Comune di **Gizzeria (CZ), Foglio 22, p.lla 613, sub.1***, natura Appartamento, piano S1-T-1;

**Giova osservare che l'attuale immobile è stato soppresso per originale l'attuale immobile periziato p.lla 613 sub.4.*

per il Lotto n.1 (NCEU Gizzeria F.22 p.lla 613 sub. 4 ex 1) e Lotto n.2 (NCT Lamezia Terme-Sant'Eufemia F.17, p.lle 10, 234 e 235):

2. Iscrizione Contro del 30/05/2008 ai nn. 1596 R.P. e 8703 R.G.:

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 per immobili siti in GIZZERIA (CZ), LAMEZIA TERME (CZ) repertorio 2739/30 del 22/05/2008 del Pubblico Ufficiale EQUITALIA E.TR. S.P.A. con sede in COSENZA (CS) per un capitale di € 144.118,39 di totale € 288.236,78, a favore di “EQUITALIA E.TR. S.P.A.” con sede in COSENZA (CS) contro “**[REDACTED]**” per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l'intero, sugli immobile periziato:

1. Catasto Fabbricati, Comune di **Gizzeria (CZ), Foglio 22, p.lla 613, sub.4**, natura A/7 – Abitazione in Villini, c.da Maiolino, piano S1-T-1, vani 6;
e per la mezza proprietà (quota di 1/2), sugli immobili periziati:
2. Catasto Terreni, Comune di **Lamezia Terme (CZ), Foglio 17, p.lle 10, 234 e 235**;

per il Lotto n.1 (NCEU Gizzeria F.22 p.lla 613 sub. 4 ex 1):

3. Iscrizione Contro del 26/03/2010 ai nn. 818 R.P. e 4720 R.G.:

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 per immobili siti in GIZZERIA (CZ) repertorio 1947/30 del 18/03/2010 del Pubblico Ufficiale EQUITALIA E.TR. S.P.A. con sede in COSENZA (CS) per un capitale di € 29.249,44 di totale € 58.498,88, a favore di “EQUITALIA E.TR. S.P.A.” con sede in



COSENZA (CS) contro “████████████████████” per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l’intero, sull’immobile periziato:

1. Catasto Fabbricati, Comune di **Gizzeria (CZ), Foglio 22, p.lla 613, sub.4**, natura A/7 – Abitazione in Villini, c.da Maiolino, piano S1-T-1, vani 6;

per il Lotto n.1 (NCEU Gizzeria F.22 p.lla 613 sub. 4 ex 1), Lotto n.2 (NCT Lamezia Terme-Sant’Eufemia F.17, p.lle 10, 234 e 235) e Lotto n.3 (NCT Lamezia Terme-Sambiase F.42 p.lle 51, 52, 59, 60, 61, 89, 90, 91, 92, 93, 272, 274, 276, 278, 281 e F.43 p.lle 234, 447, 448:

4. Iscrizione Contro del 01/07/2010 ai nn. 2022 R.P. e 10688 R.G.:

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** per immobili siti in GIZZERIA (CZ), LAMEZIA TERME (CZ) repertorio 2612/2010 del 10/05/2010 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE con sede in FIRENZE (FI) per un capitale di € 335.535,02 di totale € 426.000,00, a favore di “MERCANTILE LEASING S.P.A.” con sede in FIRENZE (FI) contro “████████████████████” per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l’intero, sugli immobile periziato:

1. Catasto Fabbricati, Comune di **Gizzeria (CZ), Foglio 22, p.lla 613, sub.4**, natura A/7 – Abitazione in Villini, c.da Maiolino, piano S1-T-1, vani 6;
e per la mezza proprietà (quota di 1/2), sugli immobili periziati:
2. Catasto Terreni, Comune di **Lamezia Terme (CZ), Foglio 17, p.lle 10, 234 e 235**;
3. Catasto Terreni, Comune di **Lamezia Terme (CZ), Foglio F.42 p.lle 51, 52, 59, 60, 61, 89, 90, 91, 92, 93, 272, 274, 276, 278, 281 e F.43 p.lle 234, 447, 448.**

per il Lotto n.1 (NCEU Gizzeria F.22 p.lla 613 sub. 4 ex 1), Lotto n.2 (NCT Lamezia Terme-Sant’Eufemia F.17, p.lle 10, 234 e 235) e Lotto n.3 (NCT Lamezia Terme-Sambiase F.42 p.lle 51, 52, 59, 60, 61, 89, 90, 91, 92, 93, 272, 274, 276, 278, 281 e F.43 p.lle 234, 447, 448:

5. Iscrizione Contro del 21/03/2012 ai nn. 288 R.P. e 4219 R.G.:

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO** per immobili siti in GIZZERIA (CZ), LAMEZIA TERME (CZ) repertorio 438/2011 del 24/01/2012 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE con sede in LAMEZIA TERME (CZ) per un capitale di € 71.852,08 di totale € 143.704,16, a favore di “BANCA NUOVA S.P.A.” con sede in



per il Lotto n.1 (NCEU Gizzeria F.22 p.lla 613 sub. 4 ex 1), Lotto n.2 (NCT Lamezia Terme-Sant'Eufemia F.17, p.lle 10, 234 e 235) e Lotto n.3 (NCT Lamezia Terme-Sambiasi F.42 p.lle 51, 52, 59, 60, 61, 89, 90, 91, 92, 93, 272, 274, 276, 278, 281 e F.43 p.lle 234, 447, 448:

7. Trascrizione Contro del 13/05/2013 ai nn. 4753 R.P. e 7058 R.G.:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – SEQUESTRO PREVENTIVO PER EQUIVALENTE – ART. 321 C.P.P.C.1 E 143 L. 144/07 per immobili siti in GIZZERIA (CZ), LAMEZIA TERME (CZ) repertorio 664/11 del 24/04/2013 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME con sede in LAMEZIA TERME (CZ), a favore di “ERARIO AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA DELLO STATO” con sede in ROMA (RM) contro “ + ALTRI 1” per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l’intero, sugli immobile periziato:

1. Catasto Fabbricati, Comune di Gizzeria (CZ), Foglio 22, p.lla 613, sub.4, natura A/7 – Abitazione in Villini, c.da Maiolino, piano S1-T-1, vani 6;
e per la mezza proprietà (quota di 1/2), sugli immobili periziati:
2. Catasto Terreni, Comune di Lamezia Terme (CZ), Foglio 17, p.lle 10, 234 e 235;
e per un quarto (quota di 1/4), sugli immobili periziati:
3. Catasto Terreni, Comune di Lamezia Terme (CZ), Foglio F.42 p.lle 51, 52, 59, 60, 61, 89, 90, 91, 92, 93, 272, 274, 276, 278, 281 e F.43 p.lle 234, 447, 448.

per il Lotto n.3 (NCT Lamezia Terme-Sambiasi F.42 p.lle 51, 52, 59, 60, 61, 89, 90, 91, 92, 93, 272, 274, 276, 278, 281 e F.43 p.lle 234, 447, 448:

8. Trascrizione del 22/11/1996 ai nn. 17606 R.P. e 21160 R.G.:

ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI per immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ) repertorio 437 del 20/05/1996 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME con sede in LAMEZIA TERME (CZ), a favore di “ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO” con sede in TORINO (TO) contro “ ” per un quarto (quota di 1/4), sugli immobili periziati:

1. Catasto Terreni, Comune di Lamezia Terme-Sambiasi (CZ), Foglio F.42 p.lle 59, 91, 92, 51, 52, 60, 61, 89, 93, 90 e F.43 p.lle 447, 448.



per il Lotto n.3 (NCT Lamezia Terme-Sambiasi F.42 p.lle 51, 52, 59, 60, 61, 89, 90, 91, 92, 93, 272, 274, 276, 278, 281 e F.43 p.lle 234, 447, 448:

9. Trascrizione del 29/01/2015 ai nn. 1021 R.P. e 1193 R.G.:

ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO ART. 321 C.P.P. per immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ) repertorio 1625/2007 del 05/04/2011 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE UFFICIO GIP con sede in LAMEZIA TERME (CZ), a favore di “ERARIO DELLO STATO” con sede in ROMA (RM) contro “**[REDACTED]**” per un quarto (quota di 1/4), sugli immobili periziati:

4. Catasto Terreni, Comune di Lamezia Terme (CZ), Foglio F.42 p.lle 51, 52, 59, 60, 61, 89, 90, 91, 92, 93, 272, 274, 276, 278, 281 e F.43 p.lle 234, 447, 448.

Costi per le relative cancellazioni:

In merito ai costi da sostenersi per la cancellazione e/o restrizione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati considerato che:

- La cancellazione di ogni singolo pignoramento comporta un costo pari a Euro 294,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo (si precisa che con il decreto “Istruzione”, D.L. 104/2013, convertito dalla L. n.128/2013, G.U. 11.11.2013 n. 264, dispone l’aumento delle imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale a partire dal 1° gennaio 2014, che passano da € 168,00 ad € 200,00;
- La cancellazione e/o restrizione di ogni ipoteca volontaria eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporta un costo pari a Euro 35,00 per tasse ipotecarie;
- La cancellazione e/o restrizione di ogni altra ipoteca legale e/o ipoteca giudiziale, comporta un costo pari a Euro 94,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell’importo totale iscritto con un minimo di € 262,00;
- La trascrizione del decreto di trasferimento, se effettuato entro un mese dalla data di aggiudicazione, comporta un costo pari a € 200,00;

avremo che il costo totale per le cancellazioni e le dovute trascrizioni sarà pari a:

Lotto 1

1. Iscrizione Contro del 14/09/2002 ai nn. 2105 R.P. e 16350 R.G.:

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Costo cancellazione n.1:- ipoteca volontaria

- Imposta ipotecaria:	0,50 % x € 247.000,00 x 0	=	€	0,00
- Imposta di Bollo			€	0,00
- Tassa ipotecaria			€	35,00
		TOTALE	€	35,00



Lotto 1 e 2

2. Iscrizione Contro del 30/05/2008 ai nn. 1596 R.P. e 8703 R.G.:

Ipoteca Legale derivante a norma art.77 DPR 29/9/73 num.602Costo cancellazione n.2:- ipoteca legale

- Imposta ipotecaria:	0,50 % x € 288.236,78	=	€ 1.441,18
- Imposta di Bollo			€ 59,00
- Tassa ipotecaria			€ 35,00

TOTALE € 1.535,18

Lotto 1

3. Iscrizione Contro del 26/03/2010 ai nn. 818 R.P. e 4720 R.G.:

Ipoteca Legale derivante a norma art.77 DPR 29/9/73 num.602Costo cancellazione n.3:- ipoteca legale

- Imposta ipotecaria:	0,50 % x € 58.498,88	=	€ 292,49
- Imposta di Bollo			€ 59,00
- Tassa ipotecaria			€ 35,00

TOTALE € 386,49

Lotto 1, 2 e 3

4. Iscrizione Contro del 01/07/2010 ai nn. 2022 R.P. e 10688 R.G.:

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto IngiuntivoCosto cancellazione n.4:- ipoteca giudiziale

- Imposta ipotecaria:	0,50 % x € 426.000,00	=	€ 2.130,00
- Imposta di Bollo			€ 59,00
- Tassa ipotecaria			€ 35,00

TOTALE € 2.224,00

Lotto 1, 2 e 3

5. Iscrizione Contro del 21/03/2012 ai nn. 288 R.P. e 4219 R.G.:

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto IngiuntivoCosto cancellazione n.5:- ipoteca giudiziale

- Imposta ipotecaria:	0,50 % x € 143.704,16	=	€ 718,52
- Imposta di Bollo			€ 59,00
- Tassa ipotecaria			€ 35,00

TOTALE € 812,52

Lotto 1, 2 e 3

6. Iscrizione Contro del 02/08/2012 ai nn. 812 R.P. e 10539 R.G.:

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto IngiuntivoCosto cancellazione n.6:- ipoteca giudiziale

- Imposta ipotecaria:	0,50 % x € 130.000,00	=	€ 650,00
- Imposta di Bollo			€ 59,00
- Tassa ipotecaria			€ 35,00

TOTALE € 744,00



Lotto 1, 2 e 3

7. Trascrizione Contro del 13/05/2013 ai nn. 4753 R.P. e 7058 R.G.:

Atto esecutivo o Cautelare - Sequestro Preventivo per Equivalente – Art. 321 C.P.P.C.1 e 143 L. 144/07Costo cancellazione n.7: - sequestro preventivo

- Imposta ipotecaria:	€ 200,00
- Imposta di Bollo:	€ 59,00
- Tassa ipotecaria:	€ 35,00
TOTALE	€ 294,00

Lotto 3

8. Trascrizione del 22/11/1996 ai nn. 17606 R.P. e 21160 R.G.:

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento ImmobiliCosto cancellazione n.8: - pignoramento immobili

- Imposta ipotecaria:	€ 200,00
- Imposta di Bollo:	€ 59,00
- Tassa ipotecaria:	€ 35,00
TOTALE	€ 294,00

Lotto 3

9. Trascrizione del 29/01/2015 ai nn. 1021 R.P. e 1193 R.G.:

Atto Giudiziario – Decreto di Sequestro Preventivo Art. 321 C.P.P.Costo cancellazione n.9: - sequestro preventivo

- Imposta ipotecaria:	€ 200,00
- Imposta di Bollo:	€ 59,00
- Tassa ipotecaria:	€ 35,00
TOTALE	€ 294,00

Costo cancellazione **Lotto 1**, Formalità da n.1 → 7: **TOTALE € 6.031,19**Costo cancellazione **Lotto 2**, Formalità n.2,4,5,6,7: **TOTALE € 5.609,70**Costo cancellazione **Lotto 3**, Formalità da n.4 → 9: **TOTALE € 4.662,52****Costo cancellazione Formalità da n.1 → 9: **TOTALE € 6.619,19****

Da aggiungere:

- decreto di trasferimento immobili € 200,00 + marca da bollo di € 16,00 = €	216,00
- Copia conforme presso tribunale: 2 marche di 16,00 + 1 di € 10,62	
+ 1 di € 3,85 per un totale di	€ 46,47
- compenso tecnico preposto alla compilazione delle note di trascrizione e recupero documentazione	≈ € 2.200,00
TOTALE	€ 2.462,47

Costo totale per cancellazioni e trascrizione decreto: circa ≈ € 2.500,00

Costo totale cancellazione **Lotto 1**, Formalità da n.1 → 7: **TOTALE** € 8.531,19

Costo totale cancellazione **Lotto 2**, Formalità n.2,4,5,6,7: **TOTALE** € 8.109,70

Costo totale cancellazione **Lotto 3**, Formalità da n.4 → 9: **TOTALE** € 7.162,52

Costo totale cancellazione Formalità da n.1 → 9: **TOTALE** € 9.119,19

3.6 Risposta al quesito n°6.

“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.”

In risposta alla domanda è stato predisposto l’allegato n. 1, 2 4 e 5, in cui si allegano le visure ipo-catastali sia per immobile sia per soggetto riferite al ventennio antecedente la data di conferimento dell’incarico che di seguito si elencano:

per immobile:

1. **Lotto n. 1:** Gizzeria, NCEU Foglio 22, p.lla 613, sub.4 (ex 1) (All. 2/a e 5/a) estesa anche al terreno p.lla 613 ex 540 e 554 soppresso in data 23/04/1998 per l’accatastamento del realizzato fabbricato;
2. **Lotto n.2:** Lamezia T. – Sant’Eufemia, NCT Fgl. 17, p.lle 10, 234 e 235 (All. 2/b e 5/b);
3. **Lotto n.3 (in parte):** Lam. T. – Sambiase, NCT Fgl. 42, p.lle 52, 59, 90, 91, 93 e F.43 p.lla 448 (All. 2/c e 5/c);

per soggetto:

4. [REDACTED] nato il 16.07.1948 (All.1/a e 4/a);
5. [REDACTED] DI [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED]
[REDACTED] (All.1/b e 4/b);

Dal controllo incrociato delle stesse non risultano discrasie: *i dati riportati sulle visure ipotecarie corrispondono pienamente con catastali.*



3.7 Risposta al quesito n°7.

“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; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono.”

Conformità Urbanistica Lotto n.1: Intera proprietà di Fabbricato (Villino) a 2 piani f. t. con seminterrato e corte circostante in Gizzeria (CZ), loc. Maiolino; riportato in Catasto Fabbricati al F. 22, p.lla 613, sub. 4, ctg. A/7, vani 6, s.c. 164 mq., p. SI,T., 1°, r. € 325,37

Dagli accertamenti effettuati negli uffici comunali (all.9/a), sulla scorta dei documenti messi a mia disposizione, dai rilievi effettuati e dalle indagini svolte risulta che **il fabbricato è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Gizzeria n.173 del 10/05/1985 con n. Pratica Edilizia n.516 anno 1985** (All.9/b) per la “costruzione di n° 10 fabbricati sui lotti A-B-C-D, del Piano di Lottizzazione [REDACTED] S.R.L.”, a nome di “[REDACTED] S.R.L.” con successivo rilascio di **Concessione Edilizia n.409 del 17/06/1996** per il “completamento di n° 10 fabbricati” (All.9/b) a cui non è seguito nessun rilascio di certificato di Agibilità/Abitabilità.

Sanatoria Lotto n.1: Intera proprietà di Fabbricato (Villino) a 2 piani fuori terra con seminterrato e corte circostante in Gizzeria (CZ), località Maiolino; riportato in Catasto Fabbricati al F. 22, p.lla 613, sub. 4, ctg. A/7, vani 6, s.c. 164 mq., p. SI,T., 1°, r. € 325,37

Opere abusive: Realizzazione di Porticato di mq.70,00 su area di corte posta al confine di proprietà.

Dall’esamina del fascicolo inerente la pratica edilizia detenuta presso l’archivio dell’ufficio tecnico del Comune di Gizzeria, con controllo incrociato degli elaborati grafici (All.9/b) e lo stato di fatto (All.8/a,b,c,d), risulta che sono state realizzate varianti sostanziali al progetto originario, precisamente è stata effettuata un ampliamento di volumetria per la realizzazione di un portico su area di corte al confine di proprietà, per cui **non persiste la regolarità edilizia ed urbanistica del bene**, si precisa che tali abusi incidono sia sulla volumetria del fabbricato, sia sulle distanze minime regolamentari e sia dalla strada comunale che dai confini di proprietà.

Giova osservare che nessuna pratica edilizia, anche in sanatoria o condono è pervenuta presso il Comune di Gizzeria (All.9/c) in cui è stata rilasciata Attestazione di inesistenza di pratiche edilizia da parte di [REDACTED].

Per la regolarizzazione urbanistica, l’aggiudicatario potrebbe ripresentare nuovo progetto al Comune di Gizzeria con la ripresentazione di una nuova autorizzazione in sanatoria.

L’art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380 recita: “1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, **o in difformità da esso**, ovvero in assenza di denuncia di inizio



attività nelle ipotesi di cui all'art. 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Pertanto l'accertamento di conformità consente di regolarizzare tutte le opere seguite in assenza di autorizzazione edilizia o di concessione edilizia, *a condizione che le opere realizzate siano conformi allo strumento urbanistico approvato e non in contrasto sia con quello adottato al momento di realizzazione dell'opera che della presentazione dell'istanza al Comune*".

Dall'esamina della pratica edilizia detenuta presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Gizzeria, il sottoscritto reputa: visto che il villino è stato realizzato con Concessione Edilizia n.173/1985 e successiva autorizzazione n.409/1996, la realizzazione del porticato che risulta costruita ai confini del lotto essendo aumento di volumetria assentita (si precisa inoltre che per l'ottenimento della Concessione Edilizia si necessita del nulla osta del confinante oltre del nulla osta paesaggistico) può essere sanato soltanto riaprendo i termini del condono edilizio di cui si esplicherà nel punto seguente.

Ai fini della condonabilità, la prima normativa di riferimento è quella dell'art. 40, comma 6° della Legge n.° 47 del 28/02/1985, che così recita:

"Nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutiva, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui s'interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge".

Il termine da prendere in considerazione è quello del 26/11/2003, in cui è entrata in vigore (cfr. art. 1 comma 2) la Legge 326 del 24/11/2003, pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 274 del 25 novembre 2003 - Supplemento Ordinario n. 181 - che, ai sensi del comma 25 art. 32, ha riaperto i termini della L. 47/85.

Dobbiamo quindi, innanzitutto, stabilire se le ragioni di credito per cui s'interviene o procede sono o non sono anteriori alla data del 26/11/2003.

Avendo interloquito con il Curatore fallimentare, risulta che le ragioni di credito per cui s'interviene o procede sono dettate in date posteriori alla detta data del 26/11/2003, ne deriva che **gli abusi non sono sanabili ai sensi dell'art. 40, comma 6° della Legge n.° 47 del 28/02/1985.**



Stima Spese di Demolizione Intero porticato realizzato abusivamente su area di corte p.lla 613 del Foglio 22 di Gizzeria

Come citato nel punto precedente per tale immobili non è possibile la sanatoria urbanistica, pertanto di seguito verrà conteggiata la spesa per l'eventuale demolizione che sarà detratta dal valore di stima:

La stima delle lavorazioni è condotta con il metodo del “costo di demolizione”, cioè quello ottenuto dalla somma delle spese che un imprenditore astratto dovrebbe sostenere per produrre le lavorazioni. E' necessario computare dunque tutte le spese esplicite ed implicite occorrenti per l'esecuzione.

Nel caso in esame è stato adottato il metodo che consiste nel determinare il più probabile valore di “demolizione” con il cosiddetto computo metrico estimativo. Le lavorazioni vengono analizzate dettagliatamente in tutte le categorie di opere richieste per la costruzione, e per ogni categoria viene fissato il più probabile valore unitario di costruzione (“demolizione”).

In particolare, l'indennità si determina nella sommatoria del costo di tutte le lavorazioni (All.20):

(Si precisa che i prezzi unitari sono stati presi dal Prezziario dei Lavori Pubblici, Edizione del 2013 della Regione Calabria)



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							
	LAVORI A MISURA							
1 PR.R.00210. 020.a	Demolizione parziale di fabbricati con struttura portante in tufo, pietrame in genere, mattoni pieni e solai di qualsiasi natura o in cemento armato. Effettuata a mano e con l'ausi ... i distanza. Valutato a metro cubo vuoto per pieno per fabbricati con strutture verticali in legno, muratura e ferro, vuoto	70,00			3,000	210,00		
	SOMMANO mc					210,00	16,39	3'441,90
2 PR.E.00150. 030.a	Trasporto a discarica autorizzata controllata di materiali di risulta, provenienti da movimenti terra eseguiti a mano o in zone disagiate, con motocarro di portata fino a 1 mc, o m ... a e ritorno e scarico con esclusione degli oneri di discarica Trasporto a discarica con motocarro di portata fino a 1 mc	70,00			0,300	21,00		
	SOMMANO mc					21,00	61,61	1'293,81
3 np1	Compenso alle discariche autorizzate o impianto di riciclaggio, comprensivo tutti gli oneri, tasse e contributi, per conferimento di materiale di risulta proveniente da demolizioni ... D.L. autorizzerà la corresponsione degli oneri. rifiuti provenienti da demolizioni di fabbricati, in parte recuperabili	70,00			0,300	21,00		
	SOMMANO mc					21,00	100,00	2'100,00
	Parziale LAVORI A MISURA euro							6'835,71
	T O T A L E euro							6'835,71

A tale somma dovranno essere aggiunte le spese per il tecnico abilitato oltre ogni onere necessario per la presentazione della pratica al Comune di Gizzeria che si presumono di circa € 600,00.

Costo Totale Demolizione Porticato

€ 7.435,71

Dalle indagini effettuate l'immobile è privo del certificato di abitabilità/agibilità, per ottenerlo occorrerà presentare al Comune la seguente documentazione :

- copia concessione edilizia/permesso di costruire
- documentazione comprovante l'accatastamento dell'edificio;
- dichiarazione, sottoscritta dal Direttore dei lavori, di conformità dell'opera al progetto approvato, di avvenuta prosciugatura dei muri e di salubrità degli ambienti;
- certificato di collaudo statico depositato presso l'ex Ufficio del Genio civile;
- dichiarazione di conformità degli impianti da parte della ditta installatrice;



- dichiarazione di conformità in materia di barriere architettoniche;
- copia comunicazione di inizio e fine lavori;
- copia autorizzazione allacciamento alla rete idrica comunale o certificazione potabilità pozzo autorizzato;
- copia autorizzazione allacciamento alla rete fognante comunale o autorizzazione scarico reflui o fitotraspirazione;
- attestato di qualificazione energetica;

La spesa prevista per il completamento di tale iter si aggira intorno a € 4.000,00.

Pertanto l'ammontare delle spese per l'ottenimento della conformità urbanistica ammontano ad € 11.435,71.

Riepilogando il sottoscritto Esperto reputa la **non regolarità edilizia e urbanistica del bene** poiché gli abusi effettuati sono in difformità all'autorizzazione comunale in quanto hanno determinato superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati.

Conformità/Destinazione Urbanistica Lotto n.2: 1/2 della proprietà di Terreno Agricolo in Lamezia Terme - Sant'Eufemia, vicino aeroporto, di ha 2.40.35. Riportato al Catasto Terreni al Foglio 17, p.lle 10 (mq.11.320), 234 (mq.11.320) e 235 (mq.1.395);

La destinazione urbanistica del terreno nella quale ricade l'appezzamento pignorato risultante dal certificato di destinazione urbanistica (All.16/a) di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380 è:

- quelli previsti dal P.R.G. (Piano Regolatore Generale) per la **Zona “AMBITO DI RISPETTO DELL'AEROPORTO”**. In particolare, ricade nella direzione di atterraggio, nell'ambito della quale non possono essere costruiti ostacoli che intralcino la navigazione aerea,”
- “**AREA AGRICOLA DI RISERVA**” ;
- “Le p.lle ricadono in zona sottoposta a vincolo di cui al D.M. 7.7.1967. Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera tirrenica del Comune di S. Eufemia Lamezia ...”;

In base al P.R.G. la destinazione ha le prescrizioni seguenti:

- Zona di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua;



In base al **“P.S.C. (Piano Strutturale Comunale) adottato e non approvato, l’area ricade in “zona agricola periurbana” normata dall’art. 84 del REU**, con le seguenti prescrizioni:

- In parte in Fascia di Rispetto Aeroportuale artt. 12 e 49;
- Vincolo per rischio idraulico e di stabilità dei versanti classe 4;
- Che con la D.C.C. N.79 del 19.2.2015 di adozione del PSC è stato dato atto che l’individuazione degli ambiti assoggettati ad usi civili ai sensi dell’art.8 del REU per come risultante dagli adempimenti approvati verrà effettuato a seguito di definizione di apposito procedimento da avviare e portare a compimento con la Regione Calabria.”

Si precisa che in fase di adozione del PSC la norma prevede l’applicazione di entrambi i piani con la clausola di edificare secondo la norma più restrittiva.

Conformità/Destinazione urbanistica Lotto n.3: 1/4 della proprietà di Terreno Agricolo in Lamezia T. - Sambiase, località "Crozzanello", "Crozzano" e "S. Maria", della superficie catastale di ha 5.03.20. Riportato in Catasto Terreni al Foglio 42, p.lle: 51, 52, 59, 60, 61, 89, 90, 91, 92, 93, 272, 274, 276, 278, 281 ed al Foglio 43, p.lle 234, 447, 448.

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 (All.16) è:

- quelli previsti dal P.R.G. (Piano Regolatore Generale) per la **Zona “E2: ZONA AGRICOLA COLLINARE”**.

In base al **“P.S.C. (Piano Strutturale Comunale) adottato e non approvato, l’area ricade in “zona agroforestale di alta e media collina” normata dall’art. 83 del REU**, con le seguenti prescrizioni:

- Zona sottoposta a vincolo idrogeologico e forestale.

Si precisa che in fase di adozione del PSC la norma prevede l’applicazione di entrambi i piani con la clausola di edificare secondo la norma più restrittiva.



3.8 Risposta al quesito n°8.

“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.”

Stima Lotto n.1: Intera proprietà di Fabbricato (Villino) a 2 piani fuori terra con seminterrato e corte circostante in Gizzeria (CZ), località Maiolino; riportato in Catasto Fabbricati al F. 22, p.lla 613, sub. 4, ctg. A/7, vani 6, s.c. 164 mq., p. Sl,T., 1°, r. € 325,37

Premessa

Per la valutazione del complesso edilizio oggetto di pignoramento, trattandosi di un’unità immobiliare di tipo residenziale, l’aspetto economico si identificherà con "il più probabile valore venale in comune commercio".

A tal scopo si è ritenuto opportuno applicare il metodo di "valutazione sintetico o comparativo", basato sulla comparazione di valori elementari omogenei, risultanti da esperienze di mercato, relative a beni analoghi, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quello da stimare. Il valore che ne scaturisce sarà riferito all’unità di misura presa in considerazione, che in tal caso sarà il metro quadrato.

Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi:

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

Il valore finale degli immobili è stato calcolato con l’ausilio del metodo statistico, avvalendosi del prezzo unitario per mq applicato alla superficie commerciale del bene, nonché di parametri correttivi che tengono conto: del tipo di costruzione, della sua obsolescenza tecnologica, del suo eventuale abusivismo, della presenza di accessori, della zona di ubicazione, dell’eventuale vista panoramica, delle caratteristiche funzionali estetiche e sociali dell’edificio in cui è inserito l’immobile da valutare, nonché della stato di conservazione dello stesso e della presenza/assenza dei servizi ritenuti essenziali e di eventuali servitù.

La determinazione del valore degli immobili è sulla base dei prezzi riscontrati in transazione di beni con le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe, e venduti in condizioni ordinarie di mercato. Tale metodo si basa sulla considerazione che se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce



l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo. Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato.

Indagini dirette - Accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi;

L'indagine eseguita dal sottoscritto Esperto è stata soprattutto mirata ad indagare sugli immobili situati nella stessa zona dell'immobile oggetto di compravendite recenti, all'uopo la zona è caratterizzata da pochi fabbricati a cui succedono poche compravendite; dall'esamina dei prezzi è scaturito un prezzo medio di circa **€ 940/mq (valore 1)**, giova osservare che si tratta di villini posti in zone urbane facenti parte di lottizzazioni.

Dall'esamina dei prezzi scaturita dalle Agenzie Immobiliare si fa riferimento a Immobiliare.it (All.18) in cui si attesta *“nel mese di Maggio per gli immobili in vendita a Gizzeria è stato richiesto un prezzo pari a **€ 1.104 (valore 2)** a metro quadrato”*.

Andamento del mercato immobiliare

Fonte osservatorio dei valori immobiliari agenzia del territorio- OMI (2° semestre 2015).

La determinazione di tale valore è presa dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (All.17) che vengono ridotte/aumentate in base alla vetusta e condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato. In tabella (All.17) vengono riportati i valori di mercato dell'Agenzia del Territorio relativamente a immobili nel comune di Gizzeria, zona suburbana Zona Litoranea, codice di zona E2, tipologia prevalente Abitazioni civili, per la destinazione residenziale, tipologia “Ville e Villini” si ha:

Val. min. valore mercato= 980 €/mq;

Val. max. valore mercato = 1.250 €/mq.

Per l'immobile pignorato si sceglie il valore di mercato riferito alla media, quindi un valore di **€ 1.115,00 €/mq**.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: GIZZERIA

Fascia/zona: Suburbana/ZONA LITORANEA

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	860	1100	L	3,3	4,1	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	780	980	L	3	3,8	N
Ville e Villini	NORMALE	980	1250	L	3,8	4,7	N

Stralcio Tabella OMI

Determinazione del valore di mercato a mq. Lotto n.1 – Villino

Il criterio di stima adottato, basato sempre su comparazione su immobili siti nella stessa zona e su abitazioni di tipo economico di cui si conoscono i valori di mercato (All.17,18), che verrà ridotto o aumentato in base alla vetusta e condizioni di manutenzione e



conservazione dello stesso, sarà scaturito dalla media dei tre valori riscontrati dal sottoscritto esperto in sede di accertamento, quindi avremo:

1. Valore di mercato da indagini dirette = € 940,00 €/mq.;
2. Valore di mercato Agenzie Immobiliari = € 1.104,00 €/mq.;
3. Valore medio OMI = 1.115,00 €/mq.;

Per l'immobile pignorato si sceglie il valore di mercato riferito alla media, quindi un valore di € 1.053,00 €/mq.

- **Valutazione del degrado per vetustà ed obsolescenza – lotto n.1 Villino.**

Premesso che per vetustà si intende il degrado delle opere edilizie che costituiscono il cespite, dovuto al trascorrere del tempo ed al naturale invecchiamento delle strutture, e che per obsolescenza, invece, si intende l'invecchiamento tecnologico, ossia la lenta ma continua e progressiva perdita di efficienza, di funzionalità e di valore, delle finiture e degli impianti, dovuto sia al subentro di nuova normativa che all'utilizzo di nuovi materiali da costruzione rinvenibili in commercio, avremo che il coefficiente di vetustà e di obsolescenza è calcolato con l'applicazione della seguente formula

$$K = 0,65x (100N/100+20)^2 : 140 - 2,86 + 0,35x (100N/50+20)^2 : 140 - 2,86$$

dove: K = deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno "n" per vetustà ed obsolescenza; N = anni di vita del fabbricato.

Ciò detto si precisa che la prima parte della formula riguarda il deprezzamento per vetustà, assumendo in 100 gli anni di vita utile della struttura dell'edificio, mentre la seconda parte della formula riguarda il deprezzamento per obsolescenza, assumendo in 50 gli anni di vita utile degli impianti e delle finiture, e poiché nel caso di specie è risultato che gli anni di vita dell'edificio sono N=15 (dalla vendita venduto come rustico nel 2002), avremo per il fabbricato il seguente coefficiente

$$K = 0,65 * (100*15/100+20)^2 : 140 - 2,86 + 0,35 * (100*15/50+20)^2 : 140 - 2,86 = \\ (5,68 - 2,86 + 6,25 - 2,86) \rightarrow K = 6,2175 \% \text{ (deprezzamento pari allo } 0,937825\text{).}$$

- **Deprezzamento per lo stato d'uso e manutenzione – lotto n.1 Villino.**

Il fabbricato oggetto di perizia si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, per cui non si necessita di interventi di manutenzione straordinaria (vedi foto all.11/a).



Calcolo coefficiente correttivi del valore di zona – lotto n.1 Villino

Alla luce di quanto descritto nei punti precedenti, si considerano i seguenti coefficienti correttivi:

– Orientamento – Sud/Est/Ovest	1,10
– Esposizione –su tutti i 4 lati	1,10
– Affaccio – Panoramica sul mare	1,10
– Taglio - > 100 e < 150 con 2 bagni	1,05
– Portico con Cantina/deposito	1,10
– Distribuzione – nella norma	1,00
– Luminosità – buona	1,05
– Vetustà – 15 anni	0,93
– Finitura – ordinaria	0,95
– Manutenzione immobile – buona	1,00
– Riscaldamento – senza	0,95
– Efficienza energetica – mediocre	0,95
– Stabile – economico	0,95
– Parcheggio – normale	1,00
– Trasporti – lontani	0,95
– Traffico – via silenziosa	1,05
– Zona – nella media	0,95
– Altro (vizi occulti) –	0,90

Per cui moltiplicando i vari valori avremo un coefficiente correttivo pari a **1,0428**.

Valutazione prezzo Fabbriato “Capannone F.50 p.lla 366”

Il valore di mercato più attendibile sarebbe pari a 1.053,00 €/mq tuttavia applicando il coefficiente correttivo calcolato nel punto precedente tale prezzo inevitabilmente subisce un aumento che è stato calcolato pari al coefficiente moltiplicativo 1,0428, e pertanto, il prezzo definitivo è pari a circa 1.098,07 €/mq arrotondato ad € 1.100,00/mq:

- **Valore di Mercato Villino in Gizzeria: € 1.100,00/mq;**



Calcolo Superficie dell'immobile e Superficie Commerciale Fabbricato "Villino F.22 p.lla 613 sub.4"

La superficie reale dell'immobile con quella commerciale è stata già calcolata al punto 3.1.4 che di seguito si richiama:

Destinazione	Piano	mq. v.p.p.	Aliquota	mq. di calcolo
Deposito/Garage	Semint.	62,79	50%	31,40
Abitazione	Terra	55,26	100%	55,26
Portico	Terra	70,00	25%	17,50
Terrazzo 1	Terra	14,89	40%	5,96
Corte	Terra	600,00	10%	60,00
Abitazione	Primo	62,42	100%	62,42
Terrazzo 2	Primo	18,20	40%	7,28
Balcone	Primo	3,72	50%	1,86
TOTALE LOTTO N.1		887,28		241,671

in cui è stata adottata* un'aliquota del deposito/garage e balcone al 50%, il portico al 25%, i terrazzi al 40% e la corte al 10%:

**La superficie commerciale è il risultato della somma di quattro superfici:*

- *La superficie individuata dal perimetro dell'appartamento, che comprende l'intero spessore dei muri esterni su vie e cortili, dei muri interni verso i vani scala e ascensore e la metà dello spessore dei muri che dividono da quelli confinanti;*
- *1/2 della superficie delle logge e dei balconi, se questi non superano la profondità di 1,20 mt.;*
- *1/3 della superficie delle terrazze;*
- *1/4 delle superfici accessorie quali cantine, soffitte, ect..*

Calcolo Valore di Mercato del Fabbricato "Lotto n.1 Villino F.22 p.lla 613, sub.4"

La stima sarà data dalla superficie commerciale* (convenzionale o di calcolo) paria a mq.241,671 per il valore di mercato al metro quadrato pari ad € 1.100, pertanto avremo:

$$\text{mq. } 241,671 \times \text{€ } 1.100,00/\text{mq} = \text{€ } 265.838,10$$

Per chiarimenti si rimanda al seguente prospetto riepilogativo nel quale il valore di mercato è scaturito dalla somma di tutte le porzioni immobiliari del compendio pignorato, ovvero (per maggiore chiarezza si rimanda all'allegato 8/e: Prospetto di Calcolo della Stima del Lotto n.1):



per quanto riguarda l'abitazione si assume un valore di € 1.100,00/mq. (aliquota 1/1 o 100%, nessun deprezzamento), per il portico si assume un valore d'uso di € 275,00/mq. (aliquota 1/4 o 25%, deprezzamento del 75%), per il garage/deposito si assume un valore di € 550,00/mq. (aliquota 1/2 o 50%, deprezzamento del 50%), per le terrazze si assume un valore di € 440,00/mq. (aliquota 2/5 o 40%, deprezzamento del 60%), per il balcone si assume un valore di € 500,00/mq. (aliquota 1/2 o 50%, deprezzamento del 50%) e per la corte si assume un valore di € 110,00/mq. (aliquota 1/10 o 10%, deprezzamento del 90%), pertanto i valori definitivi saranno:

– Valore locali piano Terra

▪ Abitazione	€ 1.100,00/mq;
▪ Portico	€ 275,00/mq;
▪ Terrazze	€ 440,00/mq;
▪ Balconi	€ 550,00/mq;
▪ Deposito/garage	€ 550,00/mq;
▪ Portico annesso alla cantina	€ 130,00/mq;
▪ Corte	€ 110,00/mq;

Prospetto Calcolo Stima Villino - F.22, P.IIa 613, sub.4, ctg.A/7, vani 6

Destinaz.	Piano	mq. v.p.p.	prezzo di mercato €/mq.	Aliq.	mq. di calcolo	prezzo di calcolo	Valore di Mercato
Dep./Garage	Semint.	62,79	€ 1.100,00	50%	31,40	€ 550,00	€ 34.534,50
Abitazione	Terra	55,26	€ 1.100,00	100%	55,26	€ 1.100,00	€ 60.786,00
Portico	Terra	70,00	€ 1.100,00	25%	17,50	€ 275,00	€ 19.250,00
Terrazzo 1	Terra	14,89	€ 1.100,00	40%	5,96	€ 440,00	€ 6.551,60
Corte	Terra	600,00	€ 1.100,00	10%	60,00	€ 110,00	€ 66.000,00
Abitazione	Primo	62,42	€ 1.100,00	100%	62,42	€ 1.100,00	€ 68.662,00
Terrazzo 2	Primo	18,20	€ 1.100,00	40%	7,28	€ 440,00	€ 8.008,00
Balcone	Primo	3,72	€ 1.100,00	50%	1,86	€ 550,00	€ 2.046,00
TOTALE LOTTO N.1		887,28			241,671		€ 265.838,10

VALORE TOTALE FABBRICATO (VILLINO) + CORTE € 265.838,10

A tale valore sono da detrarre:

- spesa cancellazione formalità e voltura decreto di trasferimento	- €	8.531,19
- spese arretrate condominiali al 02/03/2016	- €	3.468,66
- spesa demolizione porticato e per conformità urbanistica	- €	11.435,71

Valore definitivo Lotto n.1 € 242.402,54



Calcolo valore da porre a base d'asta Lotto n.1: - vendita dell'intero: - Quota pari ad 1/1 –
- Fabbricato (Villino con deposito/garage e corte) censito al Catasto Urbano al F.22, p.lla
613, sub.4 **Valore per l'intero (1/1) Lotto n.1: € 242.402,54**

(diconsi euro duecentoquarantaduemilaquattrocentodieci/54)

Osservazione sulla divisibilità del Lotto n.1 al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita

Essendo in presenza di un villino di piccole dimensioni capace per l'accoglienza di un solo proprietario, una divisione in lotti è sconsigliata.

Stima Lotto n.2: 1/2 della proprietà di Terreno Agricolo in Lamezia Terme - Sant'Eufemia,
vicino aeroporto, di ha 2.40.35. Riportato al Catasto Terreni al Foglio 17, p.lle 10
(mq.11.320), 234 (mq.11.320) e 235 (mq.1.395);

Stima Lotto n.3: 1/4 della proprietà di Terreno Agricolo in Lamezia T. - Sambiasse, località
"Crozzanello", "Crozzano" e "S. Maria", della superficie catastale di ha 5.03.20. Riportato in
Catasto Terreni al Foglio 42, p.lle: 51, 52, 59, 60, 61, 89, 90, 91, 92, 93, 272, 274, 276, 278,
281 ed al Foglio 43, p.lle 234, 447, 448.

Valore dell'area del Fondo utilizzata a fini Colturali

Per quanto concerne la determinazione del Valore di Mercato dei terreni oggetto di causa, il sottoscritto valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato degli appezzamenti dei terreni ha proceduto:

- *Mediante Metodo della stima con il listino Regione Calabria - Agraria valido per l'anno 2013 (cfr. Allegato 19).*

Nel caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola. Se l'area non è effettivamente coltivata, l'indennità è commisurata al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati. I VAM sono regolamentati dalla seguente normativa:

- D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 art. 40-42 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità (Testo A)"



- L. 22-10-1971 n. 865 art.16 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica, norme sulla espropriazione per pubblica utilità".

Il Valore agricolo medio è determinato ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I Valori sono espressi in Euro per ettaro.

I Valori agricoli medi sono stati acquisiti dalle delibere delle Commissioni Esproprio Provinciali. I dati sono pubblicati sui bollettini regionali di cui si è estrapolata copia presso il sito dell'Agenzia delle Entrate (All.19).

Per la determinazione del valore medio del terreno oggetto del procedimento, si esegue una stima applicando i valori tabellari Agricoli Medi per Ettaro stabiliti dalla Regione Agraria per la Provincia di Catanzaro, valida per l'anno 2013, per la Qualità Colturale dei terreni oggetto del procedimento. In questo caso il comune di Lamezia Terme ricade in Zona "Regione Agraria n.11: Piana di Sant'Eufemia: Lamezia Terme", pertanto si assumeranno i valori tabellari corrispondenti alle caratteristiche del terreno oggetto del procedimento. I riferimenti così ottenuti, vengono applicati come di seguito: I valori agricoli medi €/ha utilizzati come parametro di riferimento, rispecchiano quello che è il mercato di questa tipologia di terreni attualmente. Considerando la qualità del terreno il valore di stima è determinato in modo tabellare, nel nostro caso prendendo in esame i tipi di coltura riscontrate catastalmente avremo come riferimento un valore di:

- seminativo € 10.235,00/ettaro (1,0235 €/mq.);
- seminativo irriguo € 20.467,00/ettaro (2,0467 €/mq.);
- castagneto € 5.249,00/ettaro (0,5249 €/mq.);
- pascolo cespugliato € 3.998,00/ettaro (0,3998 €/mq.);

○ *Mediante Metodo di stima sintetico - comparativa del valore di mercato;*

Si prende come riferimento i prezzi di vendita desunti da pubblicazioni delle Agenzie Immobiliari per terreni situati nella stessa zona del terreno in oggetto e con caratteristiche simili. Con tale criterio si arriva al valore di mercato del terreno da stimare, attraverso la ricerca dei prezzi di mercato ottenuti da recenti compravendite. Per determinare tali valori si sono effettuate verifiche e ricerche presso le agenzie immobiliari della zona, appurando il prezzo medio di vendita di terreni agricoli con caratteristiche simili. Nel caso in esame



si è constatato un valore di riferimento sulla base dei dati ricavati dalle ricerche presso Agenzie Immobiliari in linea con quanto riscontrato con i VAM aumentati del doppio (anche tenuto conto del valore di macchiatico), pertanto i valori di riferimento saranno:

- **seminativo** € 10.235,00/ettaro (1,0235 €/mq.) che viene raddoppiato ad **€ 2,05/mq;**
- **seminativo irriguo** € 20.467,00/ettaro (2,0467 €/mq.) che viene aumentato ad **€ 2,50/mq;**
- **castagneto** € 5.249,00/ettaro (0,5249 €/mq.) che viene raddoppiato ad **€ 1,05/mq;**
- **pascolo cespugliato** € 3.998,00/ettaro (0,3998 €/mq.) che viene raddoppiato ad **€ 0,80/mq;**

Giova osservare che l'intero fondo è attraversato da strade poderali, pertanto fungono da servitù di passaggio anche ai fondi limitrofi.

Si precisa inoltre che il fondo è anche attraversato da due strade comunali dotate di condotta fognatura che non risultano accatastate; dalle indagini effettuate dal sottoscritto CTU presso gli uffici comunali (all.25) non si è risaliti a nessuna documentazione in merito ad espropri o altro, a memoria dei tecnici si sarebbero effettuati degli atti di cessione volontaria dei proprietari dei fondi.

Sulla p.lla 90 insiste anche un rudere di fabbricato rurale in pietra, per la determinazione del prezzo di mercato, dato l'impossibilità di reperimento di prezzi di riferimento in merito, si è assunto un prezzo forfettario di € 50,00/mq.

Determinazione della superficie commerciale

Per la determinazione della superficie commerciale del terreno si prende come riferimento la Visura Catastale per immobile (All.2/b e c/c).

Valore dei Lotti n.2 e n.3:

STIMA LOTTO N.2 – Terreno Agricolo coltivato a Seminativo Irriguo in Lamezia Terme – Sant'Eufemia (CZ), Fgl. 17, P.lle 10, 234 e 235

Comune	Fgl.	P.lla	Destinazione/ Coltura Catastale	mq. di Calcolo	Valore di Mercato €/mq.	Valore di Stima
Lamezia Terme – Sant'Eufemia	17	10	Seminativo Irriguo	11.320,00	€ 2,50	€ 28.300,00
		234	Seminativo Irriguo	11.320,00	€ 2,50	€ 28.300,00
		235	Seminativo Irriguo	1.395,00	€ 2,50	€ 3.487,50

TOTALE LOTTO N.2 24.035,00

€ 60.087,50

In considerazione che sulla p.lla 10 grava una cessione volontaria (All.24) al Comune di Lamezia Terme di terreno da espropriare di mq.1.986 circa “salvo variazioni di superficie nella redazione del tipo di frazionamento”, per l'imminente realizzazione di strada comunale



che collega in centro abitato di Sant'Eufemia con il mare “*ceduto ad € 2.830,05 riferita al 50% dell'indennità di esproprio*”, al valore totale si deve detrarre - € 5.660,10

Valore Totale Lotto n.2 - Terreno Agricolo € 54.427,40

Valore Totale in Proprietà quota (1/2) Lotto n.2 - Terreno Agricolo € 27.213,70

In considerazione che si tratta di quota indivisa, tenuto conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, il sottoscritto reputa un abbattimento del 20%, pertanto il valore definitivo sarà di € 27.213,70x0,80 = € 21.770,96

A tale valore sono da detrarre:

- spesa cancellazione formalità e voltura decreto di trasferimento - € 8.109,70

Valore definitivo Lotto N.2 € 13.661,26

Calcolo valore da porre a base d'asta Lotto n.2: - vendita per la metà: - Quota pari ad 1/2 – Terreno Agricolo in Lamezia Terme – Sant'Eufemia censito al Catasto Terreni al F.17, p.lle 10, 234 e 235

Valore per la metà (1/2) Lotto n.2: € 13.661,26
(diconsi euro tredicimilaseicentosessantuno/26)

Osservazione sulla divisibilità del Lotto n.2 al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita

Giova osservare che sulla p.lla 10 grava una cessione volontaria (All.24) al Comune di Lamezia Terme di terreno da espropriare di mq.1.986 circa “*salvo variazioni di superficie nella redazione del tipo di frazionamento*”, pertanto una divisione, anche se fattibile, è suscettibile di variazioni a seguito dell'imminente realizzazione della strada comunale che collegherà il centro abitato di Sant'Eufemia con il mare.



STIMA LOTTO N.3 – Terreno Agricolo in Lamezia T. – Sambiasse (CZ), Fgl. 42, p.lle 51, 52, 59, 60, 61, 89, 90, 91, 92, 93, 272, 274, 276, 278, 281 e Fgl. 43 p.lle 234, 447 e 448

P.lla di proprietà	mq.	Coltura Catastale	costo/mq V.A.M. Prov.CZ Anno 2013	val. agricolo/mercato rivalutato/mq.	valore di mercato	Valore Pignorato Attuale 1/4
51	3.820	Pasc. Ces.	€ 0,3998	€ 0,80	€ 3.054,47	€ 763,62
52	7.960	Cast. Fr.	€ 0,5249	€ 1,05	€ 8.356,41	€ 2.089,10
59	3.020	Seminativo	€ 1,0235	€ 2,05	€ 6.181,94	€ 1.545,49
60	930	Seminativo	€ 1,0235	€ 2,05	€ 1.903,71	€ 475,93
272	140	Seminativo	€ 1,0235	€ 2,05	€ 286,58	€ 71,65
61	470	Seminativo	€ 1,0235	€ 2,05	€ 962,09	€ 240,52
274	550	Seminativo	€ 1,0235	€ 2,05	€ 1.125,85	€ 281,46
89	1.900	Seminativo	€ 1,0235	€ 2,05	€ 3.889,30	€ 972,33
281	220	Seminativo	€ 1,0235	€ 2,05	€ 450,34	€ 112,59
90	3.670	Seminativo	€ 1,0235	€ 2,05	€ 7.512,49	€ 1.878,12
Fabbr. Rur.	91			€ 50,00	€ 4.550,00	€ 1.137,50
278	660	Seminativo	€ 1,0235	€ 2,05	€ 1.351,02	€ 337,76
91	11.470	Seminativo	€ 1,0235	€ 2,05	€ 23.479,09	€ 5.869,77
276	100	Seminativo	€ 1,0235	€ 2,05	€ 204,70	€ 51,18
92	1.630	Seminativo	€ 1,0235	€ 2,05	€ 3.336,61	€ 834,15
93	8.500	semin. Irr.	€ 2,0467	€ 3,12	€ 26.494,81	€ 6.623,70
234	1.310	Seminativo	€ 1,0235	€ 2,05	€ 2.681,57	€ 670,39
447	1.600	Seminativo	€ 1,0235	€ 2,56	€ 4.094,00	€ 1.023,50
448	2.370	Seminativo	€ 1,0235	€ 2,56	€ 6.064,24	€ 1.516,06
TOTALE					€ 105.979,21	€ 26.494,80

Valore Totale Lotto n.3 - Terreno Agricolo € 105.979,21

Valore Totale in Proprietà quota (1/4) Lotto n.3 - Terreno Agricolo € 26.494,80

In considerazione che si tratta di quota indivisa, tenuto conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, il sottoscritto reputa un abbattimento del 20%, pertanto il valore definitivo sarà di € 26.494,80x0,80 = € 21.195,84

A tale valore sono da detrarre:

- spesa cancellazione formalità e voltura decreto di trasferimento **- € 7.162,52**

Valore definitivo Lotto N.3 € 14.033,32



Calcolo valore da porre a base d'asta Lotto n.3: - vendita per un quarto: - Quota pari ad 1/4 – Terreno Agricolo in Lamezia T. – Sambiase censito al Catasto Terreni al Fgl. 42, p.lle 51, 52, 59, 60, 61, 89, 90, 91, 92, 93, 272, 274, 276, 278, 281 e Fgl. 43 p.lle 234, 447 e 448

Valore per un quarto (1/4) Lotto n.3: € 14.033,32
(diconsi euro quattordicimilaetrentatre/32)

Osservazione sulla divisibilità del Lotto n.3 al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita

All'uopo è stata estrapolata la p.lla 93 del Foglio 42, su cui attualmente è coltivato un ciliegieto, pertanto più appetibile, che è pari al valore di 1/4 dell'intero lotto n.3 pari ad

€ 26.494,81

A tale valore sono da detrarre:

- spesa cancellazione formalità e voltura decreto di trasferimento **- € 7.162,52**

Valore definitivo Lotto N.3 € 19.332,29

Calcolo valore da porre a base d'asta Lotto n.3: - vendita per l'intero: - Quota pari ad 1/1 – Terreno Agricolo in Lamezia T. – Sambiase censito al Catasto Terreni al Fgl. 42, p.lle 93

Valore per l'intero (1/1) sola p.lla 93: € 19.332,29
(diconsi euro diciennovemilatrecentotrentadue/29)

Riepilogo Stima Immobiliare Lotti 1, 2, 3

Valore Totale Intero Compendio Imm. Lotti n. 1+2+3: € 431.904,81

Valore Totale da porre a base d'asta n. 1+2+3: € 270.097,12

Di seguito, nei due fogli seguenti, si allegano le tabelle riepilogative dell'intero compendio immobiliare:



PROSPETTO DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO 1 - VILLINO																		
LOTTO	Comune	Fgl.	P.IIa	sub.	Denomin.	Destinazione	Piano	mq. v.p.p.	prezzo mercato €/mq.	di	Aliquota	mq. calcolo	di	prezzo calcolo	di	Valore Mercato	di	
1	Gizzeria	22	613	4	Villino	Deposito/Garage	Semint.	62,79	€ 1.100,00		50%		31,40	€ 550,00		€ 34.534,50		
						Abitazione	Terra	55,26	€ 1.100,00		100%		55,26	€ 1.100,00		€ 60.786,00		
						Portico	Terra	70,00	€ 1.100,00		25%		17,50	€ 275,00		€ 19.250,00		
						Terrazzo 1	Terra	14,89	€ 1.100,00		40%		5,96	€ 440,00		€ 6.551,60		
						Corte	Terra	600,00	€ 1.100,00		10%		60,00	€ 110,00		€ 66.000,00		
						Abitazione	Primo	62,42	€ 1.100,00		100%		62,42	€ 1.100,00		€ 68.662,00		
						Terrazzo 2	Primo	18,20	€ 1.100,00		40%		7,28	€ 440,00		€ 8.008,00		
						Balcone	Primo	3,72	€ 1.100,00		50%		1,86	€ 550,00		€ 2.046,00		
TOTALE LOTTO N.1								824,49				241,6710			€ 265.838,10			
MQ TOTALI								824,49				241,67	TOTALE VALORE		€ 265.838,10			
A DETRARRE								cancellazione formalità/voltura decreto								trasferimento		€ 8.531,19
								spese condominiali arretrate al 02/03/2016										€ 3.468,66
								spese demolizioni portico e conformità urbanistica										€ 11.435,71
VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA LOTTO N.1																		€ 242.402,54

PROSPETTO DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO 3 - TERRENO AGRICOLO																
Lotto	Quota	Ubicazione	Foglio	P.la originaria Atto 1988	mq.	P.la attuale	mq.	P.la di proprietà	mq.	Cultura Catastale	Destinazione attuale PRG	Destinazione attuale PSC	costo/mq V.A.M. Prov.CZ Anno 2013	val. agricolo/mercato rivalutato/mq.	valore di mercato	Valore Pignorato Attuale 1/4
3	1/4	Lamezia Terme - Sambiasse	42	51	3.820	51	3.820	51	3.820	Pascolo Cespug.	E2 Agricola Collinare	Agroforestale collina	€ 0.3998	€ 0,80	€ 3.054,47	€ 763,62
				52	8.030	52	7.960	52	7.960	Castag. Frutto	E2 Agricola Collinare	Agroforestale collina	€ 0.5249	€ 1,05	€ 8.356,41	€ 2.089,10
				271		271	70			Acquedotto - Proprietà Regione Calabria			€ -	€ -		
				59	3.020	59	3.020	59	3.020	Seminativo	E2 Agricola Collinare	Agroforestale collina	€ 1.0235	€ 2,05	€ 6.181,94	€ 1.545,49
				60		60	930		930	Seminativo	E2 Agricola Collinare	Agroforestale collina	€ 1.0235	€ 2,05	€ 1.903,71	€ 475,93
				60	1.230	272	140	272	140	Seminativo	E2 Agricola Collinare	Agroforestale collina	€ 1.0235	€ 2,05	€ 296,58	€ 71,65
				273		273	160			Acquedotto - Proprietà Regione Calabria			€ -	€ -		
				61		61	470		470	Seminativo	E2 Agricola Collinare	Agroforestale collina	€ 1.0235	€ 2,05	€ 962,09	€ 240,52
				274		274	550		550	Seminativo	E2 Agricola Collinare	Agroforestale collina	€ 1.0235	€ 2,05	€ 1.125,85	€ 281,46
				275		275	160			Acquedotto - Proprietà Regione Calabria			€ -	€ -		
				89		89	1.900		1.900	Seminativo	E2 Agricola Collinare	Agroforestale collina	€ 1.0235	€ 2,05	€ 3.889,30	€ 972,33
				89	2.270	281	220	281	220	Seminativo	E2 Agricola Collinare	Agroforestale collina	€ 1.0235	€ 2,05	€ 450,34	€ 112,59
				282		282	150			Acquedotto - Proprietà Regione Calabria			€ -	€ -		
				90		90	3.670		3.670	Seminativo	E2 Agricola Collinare	Agroforestale collina	€ 1.0235	€ 2,05	€ 7.512,49	€ 1.878,12
				278		278	660		660	Seminativo	E2 Agricola Collinare	Agroforestale collina	€ 1.0235	€ 2,05	€ 4.550,00	€ 1.137,50
				279		279	140			Acquedotto - Proprietà Regione Calabria			€ -	€ -		
				91		91	11.470		11.470	Seminativo	E2 Agricola Collinare	Agroforestale collina	€ 1.0235	€ 2,05	€ 23.479,09	€ 5.869,77
				276		276	100		100	Seminativo	E2 Agricola Collinare	Agroforestale collina	€ 1.0235	€ 2,05	€ 204,70	€ 51,18
				277		277	130			Acquedotto - Proprietà Regione Calabria			€ -	€ -		
				92	1.630	92	1.630	92	1.630	Seminativo	E2 Agricola Collinare	Agroforestale collina	€ 1.0235	€ 2,05	€ 3.336,61	€ 834,15
				93	8.500	93	8.500	93	8.500	semin irriguo	E2 Agricola Collinare	Agroforestale collina	€ 2.0467	€ 3,12	€ 26.494,81	€ 6.623,70
				234	1.340	234	1.310	234	1.310	Seminativo	E2 Zona Interes. Agric.	Agroforestale collina	€ 1.0235	€ 2,05	€ 2.681,57	€ 670,39
				905		905	30			Acquedotto - Proprietà Regione Calabria			€ -	€ -		
				447	1.600	447	1.600	447	1.600	Seminativo	E2 Agricola Collinare	Agroforestale collina	€ 1.0235	€ 2,56	€ 4.094,00	€ 1.023,50
				448	2.370	448	2.370	448	2.370	Seminativo	E2 Agricola Collinare	Agroforestale collina	€ 1.0235	€ 2,56	€ 6.064,24	€ 1.516,06
Totale superficie 3° lotto mq.															€ 105.979,21	€ 26.494,80

In caso si opta per la vendita della sola p.la 93 pari ad 1/4 dell'intero

prevista vendita della sola p.la 93	€	26.494,81
conguaglio	-€	0,00

A DETRARRE	cancellazione formalità/voltura decreto trasferimento	€	7.162,52
	VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA LOTTO N.3	€	19.332,29

In caso si opta per la vendita della quota di 1/4 dell'intero

Valore di Proprietà pari ad 1/4	€	26.494,80
difficoltà di vendita per quota indivisa 20%	€	5.298,96
	€	21.195,84

A DETRARRE	cancellazione formalità/voltura decreto trasferimento	€	7.162,52
	VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA LOTTO N.3	€	14.033,32



3.9 Risposta al quesito n°9.

“Corredi la relazione – da presentare su supporto informatico anche in formato word e pdf, nonché con omissione dei nominativi per la successiva pubblicazione ai fini della vendita – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale per ciascun lotto.”

L'asta riguarderà tre lotti, così sommariamente descritti secondo le precisazioni di cui al quesito e si rimanda ai prospetti riepilogativi eguenti, ed in risposta alla domanda sarà allegata alla presente perizia anche un CD contenente la relazione di consulenza in formato Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat e di planimetrie di riepilogo, nonché elaborati grafici in formato “pdf”:

Di seguito si disporranno le tre distinte descrizioni dei tre lotti oggetto di perizia da utilizzare per la vendita dei singoli lotti:

LOTTO n.1 (Intera Proprietà): Trattasi di casa indipendente (**villino**) a due piani fuori terra con seminterrato e corte circostante adibito a civile abitazione in Gizzeria (CZ), alla località Maiolino, posizionata in zona semi-collinare a pochi passi dal lungomare di Falerna Marina e Gizzeria Lido, in posizione panoramica sopra “Parco dei Principi”, facente parte del villaggio turistico residenziale “Apogeo”; al piano terra un ampio soggiorno con cucina-pranzo che affaccia direttamente sul verde circostante e su area attrezzata, servito da 1 bagno di servizio e da terrazza; al piano primo ospita tre camere da letto, un bagno, una terrazza ed un balcone mentre il seminterrato è attrezzato come deposito-garage; i vari piani sono collegati tra di loro con scala interna.

Confinante a Nord con contrada Maiolino, ad Est con fabbricati p.lla 613 sub. 2 e 3 e a Sud con strada di lottizzazione.

L'esposizione è soleggiata e gli ambienti risultano tutti luminosi.

Il fabbricato (villino) ha una superficie v.p.p. di mq.180,47 complessivi ripartiti al piano seminterrato in mq.62,79 di garage/deposito, al piano terra rialzato in mq.55,26 di abitazione (cucina-pranzo, soggiorno e bagno) oltre mq.70,00 di portico coperto e 13,93 di balcone ed al piano primo in mq.62,42 di abitazione (3 camere da letto con un bagno) oltre mq.16,60 di terrazza e mq.3,19 di balcone; la corte circostante ha un'estensione di circa metri quadrati 600,00.

Tutta l'area di pertinenza del fabbricato è recintata con muretto in blocchetti di cemento, sussistono 2 accessi (uno carrabile ed uno pedonale) su strada condominiale “Apogeo”.



Il tutto ricade nel Comune di Gizzeria (CZ), località Maiolino, riportato in catasto Fabbricati al Foglio di Mappa 22, p.lla 613, sub. 4, ctg. A/7, vani 6, P. S1, T., 1°, superficie catastale 164 mq, rendita € 325,37.

Si precisa che il portico a piano terra realizzato su area di corte di proprietà, realizzato abusivamente, non è possibile sanarlo urbanisticamente e quindi dovrà essere demolito i cui costi sono stati già detratti dal valore da porre a base d'asta.

Valore da porre a base d'Asta Lotto n.1 (quota pari all'intero 1/1):

EURO € 242.402,54 (diconsi euro duecentoquarantaduemilaquattrocentodue/54)

Lotto n.2 (quota pari ad 1/2): mezza proprietà di terreno agricolo in Lamezia Terme-Sant'Eufemia, vicino aeroporto, località Passoleria o Paradiso, della superficie catastale di ha 2.40.35 (mq.24.035) coltivato a seminativo irriguo.

Confina a Ovest con fosso Cantagalli e dagli altri lati con p.lle del foglio 17.

Il tutto è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme, sezione di Sant'Eufemia, al Foglio di mappa n. 17, p.lle 10 (mq.11.320), 234 (mq.11.320) e 235 (mq.1.395).

Valore da porre a base d'Asta Lotto n.2 (quota pari ad 1/2):

EURO 13.661,26 (diconsi euro tredicimilaseicentosessantuno/26)

Lotto n.3 (quota pari ad 1/4): un quarto di proprietà di un Terreno Agricolo in Lamezia Terme - Sambiasi, alla località "Crozzanello", "Crozzano" e "S. Maria", della superficie catastale di ha 5.03.20 (mq.50.320).

Il tutto riportato al Catasto Terreni al Foglio 42, p.lle:

- 51 (mq.3.820 - pasc. cespug.), 52 (mq.7.960 - cast. frutto), 59 (mq.3.020 - seminativo), 60 (mq.930 - seminativo), 61 (mq.470 - seminativo), 89 (mq.1.900 - seminativo), 90 (mq.3.670 - seminativo), 91 (mq.11.470 - seminativo), 92 (mq.1.630 - seminativo), 93 (mq.8.500 - sem. irriguo), 272 (mq.140 - seminativo), 274 (mq.550 - seminativo), 276 (mq.100 - seminativo), 278 (mq.660 - seminativo), 281 (mq.220 - seminativo)

ed al Foglio 43, p.lle:

- 234 (mq.1.310 - seminativo), 447 (mq.1.600 - seminativo), 448 (mq.2.370).

Valore da porre a base d'Asta Lotto n.3 (quota pari ad 1/4):

EURO 14.033,32 (diconsi euro quattordicimilaetrentatre/32)



Pr. Fall. n.3/2016 R.F. di [REDACTED] [REDACTED] in qualità di Titolare della [REDACTED]
di [REDACTED] [REDACTED]

Prospetto Riepilogativo Lotto n.1: Intera proprietà di Fabbricato (Villino) a 2 piani fuori terra con seminterrato e corte circostante in Gizzeria (CZ), località Maiolino; riportato in Catasto Fabbricati al F. 22, p.lla 613, sub. 4, ctg. A/7, vani 6, s.c. 164 mq., p. S1,T., 1°, r. € 325,37

Qualità dell'immobile	Trattasi di casa indipendente (villino) a due piani fuori terra con seminterrato e corte circostante adibito a civile abitazione; al piano terra un ampio soggiorno con cucina-pranzo che affaccia direttamente sul verde circostante e su area attrezzata, servito da 1 bagno di servizio e da terrazza; al piano primo ospita tre camere da letto, un bagno, una terrazza ed un balcone mentre il seminterrato è attrezzato come deposito-garage; i vari piani sono collegati tra di loro con scala interna. L'esposizione è soleggiata e gli ambienti risultano tutti luminosi. Tutta l'area di pertinenza del fabbricato è recintata con muretto in blocchetti di cemento.
Ubicazione dell'immobile	in Gizzeria (CZ) , alla località Maiolino , posizionata in zona semi-collinare a pochi passi dal lungomare di Falerna Marina e Gizzeria Lido, in posizione panoramica sopra "Parco dei Principi", facente parte del villaggio turistico residenziale "Apogeo"
Accessi	sussistono 2 accessi (uno carrabile ed uno pedonale) su strada condominiale "Apogeo".
Composizione	Il fabbricato (villino) ha una superficie v.p.p. di mq.180,47 complessivi ripartiti al piano seminterrato in mq.62,79 di garage/deposito, al piano terra rialzato in mq.55,26 di abitazione (cucina-pranzo, soggiorno e bagno) oltre mq.70,00 di portico coperto e 13,93 di balcone ed al piano primo in mq.62,42 di abitazione (3 camere da letto con un bagno) oltre mq.16,60 di terrazza e mq.3,19 di balcone; la corte circostante ha un'estensione di circa metri quadrati 600,00.
Descrizione catastale	Il tutto ricade nel Comune di Gizzeria (CZ) , località Maiolino , riportato in catasto Fabbricati al Foglio di Mappa 22, p.lla 613, sub. 4 , ctg. A/7, vani 6, P. S1, T., 1°, superficie catastale 164 mq, rendita € 325,37
Confini	Confinante a Nord con contrada Maiolino, ad Est con fabbricati p.lla 613 sub. 2 e 3 e a Sud con strada di lottizzazione
Attuale proprietà e provenienza del bene	Il lotto è pervenuto al debitore "[REDACTED] [REDACTED]" per la quota di 1/1 (piena proprietà), con atto di Compravendita (All. n.10/a) del 12/09/2002, rep. n.68.543 del notaio dottor Rosaria Carmela Agapito di Lamezia Terme trascritto presso RR.II. di Catanzaro in data 14/09/2002 ai nn. 12645 R.P. e 16342 R.G., in cui la società "[REDACTED] S.R.L." vendeva la piena ed esclusiva proprietà al signor [REDACTED] dell'intero Lotto n.1: " <i>Fabbricato ... censito nel N.C.E.U. del Comune di Gizzeria al foglio di mappa 22 p.lla 613 sub 1 contrada Maiolino snc, p.S1-T-1, in corso di definizione, ...</i> ". In base all'atto, l'esecutato "[REDACTED] [REDACTED]" risulta essere l'unico proprietario, ossia per la quota di 1/1, dei beni oggetto di perizia (All.10/a).
Iscrizioni e trascrizioni	Da accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sugli immobili pignorati e derivati, risultano le seguenti formalità che risulteranno non opponibili all'acquirente (All. 2): <u>per il Lotto n.1 (NCEU Gizzeria F.22 p.lla 613 sub. 4 ex 1):</u> 1. Iscrizione Contro del 14/09/2002 ai nn. 2105 R.P. e 16350 R.G.: <u>IPOTECA VOLONTARIA</u> derivante da <u>CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO</u> per immobile sito in GIZZERIA (CZ) repertorio 68544 del



12/09/2002 del Pubblico Ufficiale notaio AGAPITO ROSARIA CARMELA per un capitale di € 123.750,00 di totale € 247.500,00, a favore di “ABBEY NATIONAL P.L.C. FILIALE ITALIANA DELLA ABBEY NATIONAL P.L.C. DI LONDRA” con sede in MILANO (MI) contro “██████████” per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l’intero, sull’immobile periziato:

- Catasto Fabbricati, Comune di Gizzzeria (CZ), Foglio 22, p.lla 613, sub.1*, natura Appartamento, piano S1-T-1;

**sub soppresso per originale l’attuale immobile periziato p.lla 613 sub.4.*

2. Iscrizione Contro del 30/05/2008 ai nn. 1596 R.P. e 8703 R.G.:

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 per immobili siti in GIZZERIA (CZ), LAMEZIA TERME (CZ) repertorio 2739/30 del 22/05/2008 del Pubblico Ufficiale EQUITALIA E.TR. S.P.A. con sede in COSENZA (CS) per un capitale di € 144.118,39 di totale € 288.236,78, a favore di “EQUITALIA E.TR. S.P.A.” con sede in COSENZA (CS) contro “██████████ ██████████” per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l’intero, sull’immobile periziato:

- Catasto Fabbricati, Comune di Gizzzeria (CZ), Foglio 22, p.lla 613, sub.4, natura A/7 – Abitazione in Villini, c.da Maiolino, piano S1-T-1, vani 6;

3. Iscrizione Contro del 26/03/2010 ai nn. 818 R.P. e 4720 R.G.:

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 per immobili siti in GIZZERIA (CZ) repertorio 1947/30 del 18/03/2010 del Pubblico Ufficiale EQUITALIA E.TR. S.P.A. con sede in COSENZA (CS) per un capitale di € 29.249,44 di totale € 58.498,88, a favore di “EQUITALIA E.TR. S.P.A.” con sede in COSENZA (CS) contro “██████████ ██████████” per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l’intero, sull’immobile periziato:

- Catasto Fabbricati, Comune di Gizzzeria (CZ), Foglio 22, p.lla 613, sub.4, natura A/7 – Abitazione in Villini, c.da Maiolino, piano S1-T-1, vani 6;

4. Iscrizione Contro del 01/07/2010 ai nn. 2022 R.P. e 10688 R.G.:

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per immobili siti in GIZZERIA (CZ), LAMEZIA TERME (CZ) repertorio 2612/2010 del 10/05/2010 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE con sede in FIRENZE (FI) per un capitale di € 335.535,02 di totale € 426.000,00, a favore di “MERCANTILE LEASING S.P.A.” con sede in FIRENZE (FI) contro “██████████ ██████████” per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l’intero, sugli immobile periziato:

- Catasto Fabbricati, Comune di Gizzzeria (CZ), Foglio 22, p.lla 613, sub.4, natura A/7 – Abitazione in Villini, c.da Maiolino, piano S1-T-1, vani 6; e per la mezza proprietà (quota di 1/2), sugli immobili periziati:

5. Iscrizione Contro del 21/03/2012 ai nn. 288 R.P. e 4219 R.G.:

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per immobili siti in GIZZERIA (CZ), LAMEZIA TERME (CZ) repertorio 438/2011 del 24/01/2012 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE con sede in LAMEZIA TERME (CZ) per un capitale di € 71.852,08 di totale € 143.704,16, a favore di “BANCA NUOVA S.P.A.” con sede in PALERMO (PA) contro “██████████ ██████████” per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l’intero, sugli immobile periziato:

- Catasto Fabbricati, Comune di Gizzzeria (CZ), Foglio 22, p.lla 613, sub.4, natura A/7 – Abitazione in Villini, c.da Maiolino, piano S1-T-1, vani 6;



Pr. Fall. n.3/2016 R.F. di [REDACTED] [REDACTED] in qualità di Titolare della [REDACTED]
[REDACTED] di [REDACTED]

Prospetto Riepilogativo Lotto n.2: 1/2 della proprietà di Terreno Agricolo in Lamezia Terme - Sant'Eufemia, vicino aeroporto, di ha 2.40.35. Riportato al Catasto Terreni al Foglio 17, p.lle 10 (mq.11.320), 234 (mq.11.320) e 235 (mq.1.395);

Qualità dell'immobile	mezza proprietà di terreno agricolo coltivato a seminativo irriguo
Ubicazione dell'immobile	in Lamezia Terme-Sant'Eufemia , vicino aeroporto, località Passoleria o Paradiso
Accessi	Da stradina interpoderale
Composizione	della superficie catastale di ha 2.40.35 (mq.24.035)
Descrizione catastale	Il tutto è riportato nel Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme, sezione di Sant'Eufemia, al Foglio di mappa n. 17, p.lle 10 (mq.11.320), 234 (mq.11.320) e 235 (mq.1.395).
Confini	Confina a Ovest con fosso Cantagalli e dagli altri lati con p.lle del foglio 17
Attuale proprietà e provenienza del bene	Il lotto è pervenuto al debitore "[REDACTED] [REDACTED]" per la quota di 1/2 (mezza proprietà), con atto di Compravendita (All. n.10/b) del 22/01/2007, rep. n.3.328 del notaio dottor Rosaria Carmela Agapito di Lamezia Terme trascritto presso RR.II. di Catanzaro in data 31/01/2007 ai nn. 1158 R.P. e 1669 R.G., in cui il sign. "[REDACTED] [REDACTED]" vendeva al signor [REDACTED] [REDACTED] ed alla società "[REDACTED] & [REDACTED]" 1/2 (un mezzo) ciascuno e pro indiviso, la proprietà dell'immobile periziato: "appezzamento di terreno sito nell'ex Comune di Sant'Eufemia Lamezia, ora Lamezia Terme ...; censito nel N.C.T. ... al foglio di mappa 17 p.lle: 10 ..., 234 ..., 235 ..." In base all'atto, l'esecutato "[REDACTED] [REDACTED]" risulta essere proprietario per la metà, ossia per la quota di 1/2 (un mezzo), dei beni oggetto di perizia (All.10/b.i).
Iscrizioni e trascrizioni	Da accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sugli immobili pignorati e derivati, risultano le seguenti formalità che risulteranno non opponibili all'acquirente (All. 2): <u>per il Lotto n.2 (NCT Lamezia T.-Sant'Eufemia F.17, p.lle 10, 234 e 235):</u> - Iscrizione Contro del 30/05/2008 ai nn. 1596 R.P. e 8703 R.G.: <u>IPOTECA LEGALE</u> derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 per immobili siti in GIZZERIA (CZ), LAMEZIA TERME (CZ) repertorio 2739/30 del 22/05/2008 del Pubblico Ufficiale EQUITALIA E.TR. S.P.A. con sede in COSENZA (CS) per un capitale di € 144.118,39 di totale € 288.236,78, a favore di "EQUITALIA E.TR. S.P.A." con sede in COSENZA (CS) contro "[REDACTED] [REDACTED]" per la mezza proprietà (quota di 1/2), sugli immobili periziati: - Catasto Terreni, Comune di <u>Lamezia T. (CZ)</u>, Foglio 17, p.lle 10, 234 e 235; - Iscrizione Contro del 01/07/2010 ai nn. 2022 R.P. e 10688 R.G.: <u>IPOTECA GIUDIZIALE</u> derivante da DECRETO INGIUNTIVO per immobili siti in GIZZERIA (CZ), LAMEZIA TERME (CZ) repertorio 2612/2010 del 10/05/2010 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE con sede in FIRENZE (FI) per un capitale di € 335.535,02 di totale € 426.000,00, a favore di "MERCANTILE LEASING S.P.A." con sede in FIRENZE (FI) contro "[REDACTED]"



	██████████” per la mezza proprietà (quota di 1/2), sugli immobili periziati: - Catasto Terreni, Comune di <u>Lamezia T. (CZ)</u>, Foglio 17, p.lle 10, 234 e 235; 3. Iscrizione Contro del 21/03/2012 ai nn. 288 R.P. e 4219 R.G.: <u>IPOTECA GIUDIZIALE</u> derivante da <u>DECRETO INGIUNTIVO</u> per immobili siti in GIZZERIA (CZ), LAMEZIA TERME (CZ) repertorio 438/2011 del 24/01/2012 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE con sede in LAMEZIA TERME (CZ) per un capitale di € 71.852,08 di totale € 143.704,16, a favore di “BANCA NUOVA S.P.A.” con sede in PALERMO (PA) contro “██████████ ██████████” per la mezza proprietà (quota di 1/2), sugli immobili periziati: - Catasto Terreni, Comune di <u>Lamezia T. (CZ)</u>, Foglio 17, p.lle 10, 234 e 235; 4. Iscrizione Contro del 02/08/2012 ai nn. 812 R.P. e 10539 R.G.: <u>IPOTECA GIUDIZIALE</u> derivante da <u>DECRETO INGIUNTIVO</u> per immobili siti in GIZZERIA (CZ), LAMEZIA TERME (CZ) repertorio 532 del 31/10/2011 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE con sede in LAMEZIA TERME (CZ) per un capitale di € 110.174,63 di totale € 130.000,00, a favore di “BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A.” con sede in CROTONE (KR) contro “██████████ + ALTRI 3” per la mezza proprietà (quota di 1/2), sugli immobili periziati: - Catasto Terreni, Comune di <u>Lamezia T. (CZ)</u>, Foglio 17, p.lle 10, 234 e 235; 5. Trascrizione Contro del 13/05/2013 ai nn. 4753 R.P. e 7058 R.G.: <u>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – SEQUESTRO PREVENTIVO PER EQUIVALENTE – ART. 321 C.P.P.C.1 E 143 L. 144/07</u> per immobili siti in GIZZERIA (CZ), LAMEZIA TERME (CZ) repertorio 664/11 del 24/04/2013 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME con sede in LAMEZIA TERME (CZ), a favore di “ERARIO AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA DELLO STATO” con sede in ROMA (RM) contro “██████████ ██████████ + ALTRI 1” per la mezza proprietà (quota di 1/2), sugli immobili periziati: - Catasto Terreni, Comune di <u>Lamezia T. (CZ)</u>, Foglio 17, p.lle 10, 234 e 235;
Occupazione	<u>Libero.</u>
Destinazione Urbanistica	La destinazione urbanistica del terreno nella quale ricade l’appezzamento pignorato risultante dal certificato di destinazione urbanistica (All.16/a) di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380 è: - quelli previsti dal P.R.G. (Piano Regolatore Generale) per la Zona “AMBITO DI RISPETTO DELL’AEROPORTO”. <i>In particolare, ricade nella direzione di atterraggio, nell’ambito della quale non possono essere costruiti ostacoli che intralcino la navigazione aerea,</i> - “AREA AGRICOLA DI RISERVA”; - <i>“Le p.lle ricadono in zona sottoposta a vincolo di cui al D.M. 7.7.1967.</i> <i>Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera tirrenica del Comune di S. Eufemia Lamezia ...”;</i> <i>In base al P.R.G. la destinazione ha le prescrizioni seguenti:</i> - <i>Zona di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d’acqua;</i> <i>In base al “P.S.C. (Piano Strutturale Comunale) adottato e non approvato, l’area ricade in “zona agricola periurbana” normata dall’art. 84 del REU, con le seguenti prescrizioni:</i>



	- In parte in Fascia di Rispetto Aeroportuale artt. 12 e 49; - Vincolo per rischio idraulico e di stabilità dei versanti classe 4; - Che con la D.C.C. N.79 del 19.2.2015 di adozione del PSC è stato dato atto che l'individuazione degli ambiti assoggettati ad usi civili ai sensi dell'art.8 del REU per come risultante dagli adempimenti approvati verrà effettuato a seguito di definizione di apposito procedimento da avviare e portare a compimento con la Regione Calabria." Si precisa che in fase di adozione del PSC la norma prevede l'applicazione di entrambi i piani con la clausola di edificare secondo la norma più restrittiva.
Coltura riscontrata	Seminativo irriguo
Valore di Stima Lotto n.2	<u>TOTALE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO n.2:</u> <u>Valore per l'intero (1/2) Lotto n.2:</u> € 21.770,96
A detrarre Spese	<u>A detrarre Spese cancellazione formalità:</u> € 8.109,70
Valore quota da porre a base d'asta 1/2	<u>Valore da porre a base d'Asta Lotto n.2 (quota pari all'intero 1/2):</u> € <u>13.661,26</u> (diconsi euro tredicimilaseicentosessantuno/26)



Pr. Fall. n.3/2016 R.F. di [REDACTED] [REDACTED] in qualità di Titolare della [REDACTED]
[REDACTED] di [REDACTED]

Prospetto Riepilogativo Lotto n.3: 1/4 della proprietà di Terreno Agricolo in Lamezia T. - Sambiasse, località "Crozzanello", "Crozzano" e "S. Maria", della superficie catastale di ha 5.03.20. Riportato in Catasto Terreni al Foglio 42, p.lle: 51, 52, 59, 60, 61, 89, 90, 91, 92, 93, 272, 274, 276, 278, 281 ed al Foglio 43, p.lle 234, 447, 448

Qualità dell'immobile	un quarto di proprietà di un Terreno Agricolo
Ubicazione dell'immobile	in Lamezia Terme - Sambiasse , alla località "Crozzanello", "Crozzano" e "S. Maria"
Accessi	da strada comunale
Composizione	della superficie catastale di ha 5.03.20 (mq.50.320)
Descrizione catastale	Il tutto riportato al Catasto Terreni al Foglio 42, p.lle: - 51 (mq.3.820 - pasc. cespug.), 52 (mq.7.960 - cast. frutto), 59 (mq.3.020 - seminativo), 60 (mq.930 - seminativo), 61 (mq.470 - seminativo), 89 (mq.1.900 - seminativo), 90 (mq.3.670 - seminativo), 91 (mq.11.470 - seminativo), 92 (mq.1.630 - seminativo), 93 (mq.8.500 - sem. irriguo), 272 (mq.140 - seminativo), 274 (mq.550 - seminativo), 276 (mq.100 - seminativo), 278 (mq.660 - seminativo), 281 (mq.220 - seminativo) ed al Foglio 43, p.lle: - 234 (mq.1.310 - seminativo), 447 (mq.1.600 - seminativo), 448 (mq.2.370)
Confini	Confinante a Nord con contrada Maiolino, ad Est con fabbricati p.la 613 sub. 2 e 3 e a Sud con strada di lottizzazione
Attuale proprietà e provenienza del bene	Il lotto è pervenuto al debitore "[REDACTED] [REDACTED]" per la quota di 1/4 (un quarto), con atto di Compravendita (All. n.10/c) del 10.07.1980, rep. n.3493 del notaio Mario Bilangione di Nocera Terinese trascritto presso RR.II. di Catanzaro in data 06.08.1980 ai nn. 13062/11647, in cui i coniugi "[REDACTED] [REDACTED]" e "[REDACTED] [REDACTED]" vendevano all'esecutato "[REDACTED] [REDACTED]" in comunione legale con il coniuge "[REDACTED] [REDACTED]" la quota indivisa pari ad 1/2 della proprietà del presente immobile periziato: "fondo rustico, sito nell'agro montano del Comune di Sambiasse (ora Lamezia T.), in località "Crozzanello", "Crozzano" e "S. Maria", ... nel N.C.T. l'immobile è così individuato: foglio 42, p.la 59, ... foglio 42, p.lle 91, 92, 93, ... foglio 42, p.la 90, ... foglio 42, p.lle 51, 52, 61, ... foglio 42, p.la 89, ... foglio 42, p.la 60, ... foglio 43, p.la 447, ... foglio 43, p.la 448, ... foglio 43, p.la 243, ...; In base all'atto, l'esecutato "[REDACTED] [REDACTED]" risulta essere proprietario per la quota di 1/4 (un quarto), dei beni oggetto di perizia (All.10/c).
Iscrizioni e trascrizioni	Da accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sugli immobili pignorati e derivati, risultano le seguenti formalità che risulteranno non opponibili all'acquirente (All. 2): <i>per il Lotto n.3 (NCT Lamezia Terme-Sambiasse F.42 p.lle 51, 52, 59, 60, 61, 89, 90, 91, 92, 93, 272, 274, 276, 278, 281 e F.43 p.lle 234, 447, 448:</i> 1. Iscrizione Contro del 01/07/2010 ai nn. 2022 R.P. e 10688 R.G.: <u>IPOTECA GIUDIZIALE</u> derivante da <u>DECRETO INGIUNTIVO</u> per immobili siti in GIZZERIA (CZ), LAMEZIA TERME (CZ) repertorio 2612/2010 del 10/05/2010 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE con sede in FIRENZE (FI) per



un capitale di € 335.535,02 di totale € 426.000,00, a favore di “MERCANTILE LEASING S.P.A.” con sede in FIRENZE (FI) contro “[REDACTED]” per la mezza proprietà (quota di 1/2), sugli immobili periziati:

- Catasto Terreni, Comune di Lamezia Terme (CZ), Foglio F.42 p.lle 51, 52, 59, 60, 61, 89, 90, 91, 92, 93, 272, 274, 276, 278, 281 e F.43 p.lle 234, 447, 448.

2. Iscrizione Contro del 21/03/2012 ai nn. 288 R.P. e 4219 R.G.:

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per immobili siti in GIZZERIA (CZ), LAMEZIA TERME (CZ) repertorio 438/2011 del 24/01/2012 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE con sede in LAMEZIA TERME (CZ) per un capitale di € 71.852,08 di totale € 143.704,16, a favore di “BANCA NUOVA S.P.A.” con sede in PALERMO (PA) contro “[REDACTED]” per la mezza proprietà (quota di 1/2), sugli immobili periziati:

- Catasto Terreni, Comune di Lamezia Terme (CZ), Foglio F.42 p.lle 51, 52, 59, 60, 61, 89, 90, 91, 92, 93, 272, 274, 276, 278, 281 e F.43 p.lle 234, 447, 448.

3. Iscrizione Contro del 02/08/2012 ai nn. 812 R.P. e 10539 R.G.:

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per immobili siti in GIZZERIA (CZ), LAMEZIA TERME (CZ) repertorio 532 del 31/10/2011 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE con sede in LAMEZIA TERME (CZ) per un capitale di € 110.174,63 di totale € 130.000,00, a favore di “BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A.” con sede in CROTONE (KR) contro “[REDACTED] + ALTRI 3” per un quarto (quota di 1/4), sugli immobili periziati:

- Catasto Terreni, Comune di Lamezia Terme (CZ), Foglio F.42 p.lle 51, 52, 59, 60, 61, 89, 90, 91, 92, 93, 272, 274, 276, 278, 281 e F.43 p.lle 234, 447, 448.

4. Trascrizione Contro del 13/05/2013 ai nn. 4753 R.P. e 7058 R.G.:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – SEQUESTRO PREVENTIVO PER EQUIVALENTE – ART. 321 C.P.P.C.1 E 143 L. 144/07 per immobili siti in GIZZERIA (CZ), LAMEZIA TERME (CZ) repertorio 664/11 del 24/04/2013 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME con sede in LAMEZIA TERME (CZ), a favore di “ERARIO AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA DELLO STATO” con sede in ROMA (RM) contro “[REDACTED] + ALTRI 1” per un quarto (quota di 1/4), sugli immobili periziati:

- Catasto Terreni, Comune di Lamezia Terme (CZ), Foglio F.42 p.lle 51, 52, 59, 60, 61, 89, 90, 91, 92, 93, 272, 274, 276, 278, 281 e F.43 p.lle 234, 447, 448.

5. Trascrizione del 22/11/1996 ai nn. 17606 R.P. e 21160 R.G.:

ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI per immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ) repertorio 437 del 20/05/1996 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME con sede in LAMEZIA TERME (CZ), a favore di “ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO” con sede in TORINO (TO) contro “[REDACTED]” per un quarto (quota di 1/4), sugli immobili periziati:

- Catasto Terreni, Comune di Lamezia Terme-Sambiase (CZ), Foglio F.42 p.lle 59, 91, 92, 51, 52, 60, 61, 89, 93, 90 e F.43 p.lle 447, 448.

6. Trascrizione del 29/01/2015 ai nn. 1021 R.P. e 1193 R.G.:

ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO ART.



	<u>321 C.P.P.</u> per immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ) repertorio 1625/2007 del 05/04/2011 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE UFFICIO GIP con sede in LAMEZIA TERME (CZ), a favore di “ERARIO DELLO STATO” con sede in ROMA (RM) contro “XXXXXXXXXX” per un quarto (quota di 1/4), sugli immobili periziati: - Catasto Terreni, Comune di <u>Lamezia Terme (CZ)</u>, Foglio F.42 p.lle 51, 52, 59, 60, 61, 89, 90, 91, 92, 93, 272, 274, 276, 278, 281 e F.43 p.lle 234, 447, 448.
Occupazione	<u>Libero.</u>
Destinazione Urbanistica	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 (All.16) è: - quelli previsti dal P.R.G. (Piano Regolatore Generale) per la Zona “E2: ZONA AGRICOLA COLLINARE”. In base al “P.S.C. (Piano Strutturale Comunale) adottato e non approvato, l’area ricade in “zona agroforestale di alta e media collina” normata dall’art. 83 del REU, con le seguenti prescrizioni: - <i>Zona sottoposta a vincolo idrogeologico e forestale.</i> Si precisa che in fase di adozione del PSC la norma prevede l’applicazione di entrambi i piani con la clausola di edificare secondo la norma più restrittiva.
Coltura riscontrata	Seminativo, ciliegeto, pascolo
Valore di Stima Lotto n.3	<u>TOTALE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO n.3:</u> <u>Valore per l’intero (1/4) Lotto n.3:</u> € 21.195,84
A detrarre Spese	<u>SPESE cancellazione formalità e Sanatoria Urbanistica:</u> € 7.162,52
Valore quota da porre a base d’asta 1/4	<u>Valore da porre a base d’Asta Lotto n.3 (quota pari all’intero 1/4):</u> € 14.033,32 (diconsi euro quattordicimilaetrentatre/32)



4 CONCLUSIONI

Nella certezza di aver svolto il mandato affidatomi e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione della quale fa parte integrante anche la seguente documentazione:

Allegato n° 1: **Visura Catastale per Soggetto Nazionale:**

1/a.i – Persona Fisica: [REDACTED] (aggiornamento 6/2016)

1/a.ii – Persona Fisica: [REDACTED] (anno 2014)

1/b – Persona Giuridica: “[REDACTED] di [REDACTED]”

Allegato n° 2: **Visure Catastali per Immobile dei Tre Lotti:**

2/a-**Lotto 1:** Villino in Gizzeria NCEU F.22, P.lla 613 Sub.4 (ex1), Ctg. A/7, v.7
e terreni su cui sorge il Villino - Gizzeria NCT F.22, P.lle 613, 540 e 554;

2/b - **Lotto 2:** Terreno Agricolo NCT Lam.T.-Sant'Eufemia F.17, p.lle 10, 234, 235

2/c - **Lotto 3:** Terreno Agricolo NCT Lamezia Terme – **Sambiase F.42, p.lle 51, 52, 59, 60, 61, 89, 90, 91, 92, 93, 272, 274, 276, 278, 281 e F.43 p.lle 234, 447, 448**

Allegato n° 3: **Visura Camera di Commercio** Industria Artigianato e Agricoltura di Catanzaro – Estratto Registro Imprese del 14/01/2016: [REDACTED] di [REDACTED]

Allegato n° 4: **Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari per Soggetto Nazionale:**

4/a.i – RR.II CZ - Persona Fisica: [REDACTED] (Anno 2014 e aggiornamento 6/2016)

4/a.ii – RR.II NO - Persona Fisica: [REDACTED]

4/b – Persona Giuridica: “[REDACTED] di [REDACTED]”

Allegato n° 5: **Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari per Immobile:**

5/a - **Lotto 1:** Villino in Gizzeria NCEU F.22, P.lla 613 Sub.4 (ex 1), Ctg.A/7, v.7

e terreni su cui sorge il Villino - Gizzeria NCT F.22, P.lle 613, 540 e 554;

5/b -**Lotto 2:** Terreno Agricolo NCT Lam.T.-Sant'Eufemia F.17,p.lle 10,234,235

5/c - **Lotto 3:** Terreno Agricolo NCT Lamezia Terme – Sambiase F.42, p.lle 51, 52, 59, 60, 61, 89, 90, 91, 92, 93, 272, 274, 276, 278, 281 e F.43 p.lle 234, 447, 448

Allegato n°6: **Individuazione Geografica dei Tre Lotti con Foto Aeree.:**

6/a - **Lotto 1:** Villino in Gizzeria NCEU F.22, P.lla 613 Sub.4, Ctg. A/7, v.7;

6/b-**Lotto 2:** Terreno Agricolo NCT Lam.T.-Sant'Eufemia F.17,p.lle10, 234, 235

6/c - **Lotto 3:** Terreno Agricolo NCT Lamezia Terme – Sambiase F.42 e F.43

Allegato n°7: **Stralcio Foglio di Mappa Catastale, Elenco Immobili, Elaborato Planimetrico e Planimetrie Catastali dei Tre Lotti:**

7/a - Lotto 1: Villino in Gizzeria NCEU F.22, P.lla 613 Sub.4, Ctg. A/7, v.7;

7/b-Lotto 2: Terreno Agricolo NCT Lam.T.-Sant'Eufemia F.17,p.lle 10,234, 235

7/c - Lotto 3: Terreno Agricolo NCT Lamezia Terme – Sambiase F.42 e F.43



- Allegato n°8: **Elaborati Grafici: Planimetria Generale, Prospetto di Stima e Piante Stato di Fatto dei Tre Lotti:**
8/a,b,c,d,e -otto 1: Villino in Gizzeria NCEU F.22 P.IIIa 613 Sub.4, Ctg.A/7, v.7;
8/f -Lotto 2: Terreno Agricolo NCT Lam.T.-Sant'Eufemia F.17, p.IIIe 10,234,235
8/g,h,i - Lotto 3: Terreno Agricolo NCT Lamezia T. – Sambiasi F.42 e F.43 con Sovrapposizione Fogli Catastali su Foto Aeree;
- Allegato n°9: **Documentazione Conformità Urbanistica Lotto 1 – Villino in Gizzeria F.22, p.IIIa 613, sub.4:**
9/a – Indagini eseguite dal sottoscritto - Richiesta Esistenza Pratiche Edilizie prot. 2014/8312 del 30/12/2014;
9/b – Concessione Edilizia n.516 del 10.05.1985 e successiva n.409 del 17.06.1996 con allegati Elaborati Grafici e Relazioni;
9/c – Attestazione del Comune di Gizzeria prot. 468 del 26.01.2015 di inesistenza pratiche edilizie in testa a [REDACTED];
- Allegato n°10: **Titoli di Proprietà e Provenienza dei Beni:**
10/a - **Lotto 1:** Atto Notaio Rosaria Carmela Agapito di Lamezia Terme Rep. n.68543 del 12/09/2002;
10/b - **Lotto 2:** - 10/b.i: Atto Notaio Sebastiano Panzarella di Catanzaro Rep. n. 3328 del 22/01/2007;
- 10/b.ii: Atto Notaio Sebastiano Panzarella di Catanzaro Rep. n. 12768 del 01/06/2012;
10/c - **Lotto 3:** - 10/c.i: Atto Notaio Mario Bilangione di Nocera Terinese Rep. n. 3493 del 10/07/1980
- 10/c.ii: Atto Notaio Gianluca Perrella di Catanzaro Rep. n. 81001 del 08/06/2006;
- Allegato n°11: **Documentazione Fotografica dei Tre Lotti:**
All. 11/a **Lotto n.1** Villino in Gizzeria **Foto da n.1 a n.56**
All. 11/b **Lotto n.2** Terreno in Sant'Eufemia Lamezia **Foto da n.57 a n.72**
All. 11/b **Lotto n.3** Terreno in Sambiasi **Foto da n.73 a n.104**
- Allegato n°12: **Verbale di Sopralluogo** del 09/12/2015 con allegati rilievi metrici effettuati
- Allegato n°13: **Indagini Effettuate presso Agenzia delle Entrate, Ufficio del Registro, per Accertamento Esistenza Contratti di Locazione Prot.52725 del 30/12/2014**
- Allegato n°14: **Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio** rilasciato dal Comune di Lamezia Terme
- Allegato n°15: **Certificato di Residenza con Stato di Famiglia** rilasciato dal Comune di Gizzeria
- Allegato n°16: **Certificato di Destinazione Urbanistica dei Terreni Lotto 2** (in Sant'Eufemia) e **Lotto 3** (in Sambiasi) rilasciato dal Comune di Lamezia Terme:
16/a: in data 02/02/2015 prot. 8139
16/b: in data 11/02/2016 prot. 8558
- Allegato n°17: **O.M.I.:** Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia del Territorio – Dati del 2° Semestre Anno 2015



Allegato n°18: **Indagini di Mercato Immobiliare:**

18/a – Abitazioni in Gizzeria

Allegato n°19: **V.A.M. (Valori Agricoli Medi)** Regione Calabria Anno 2013

Allegato n°20: **Computo Metrico Estimativo Demolizione Portico Lotto 1**

Allegato n°21: **Risposta del Comune di Lamezia Terme del 23/02/2016 a seguito di richiesta del sottoscritto CTU inerente l'esistenza di "censo, livello e/o uso civico"**

Allegato n°22: **Risposta della Regione Calabria prot.134016 del 26/04/2016 a seguito di richiesta del sottoscritto CTU inerente l'esistenza di "censo, livello e/o uso civico"**

Allegato n°23: **Accertamento Condominiale "Apogeo" con attestazione rilasciata dall'Amministratore di Condominio in data 02/03/2016 con Bilancio Preventivo, Rendiconto Gestione ed Estratto Conto**

Allegato n°24: **Atto di Cessione Volontaria dei Beni Stabili da Espropriare del 16/11/2012 con allegati elaborati**

Allegato n°25: **Risposta del Comune di Lamezia Terme del 26/05/2016 a seguito di richiesta del sottoscritto CTU inerente "Proprietà o Disponibilità/Uso" di Campo Sportivo con passaggio di Strada Comunale**

Allegato n°26: **Documentazione Varia** (Avvisi Vari, Richieste, Ect.):

- 16/12/2014 Richiesta Notaio Panzarella per acquisizione copie atti;
- 28/01/2015 Richiesta Proroga 1;
- 02/02/2015 Comunicazione Sospensione Attività CTU del Curatore;
- 16/11/2015 Comunicazione Ripresa Attività CTU del Curatore;
- 02/12/2015 Avviso di Sopralluogo;
- 18/02/2016 Richiesta Proroga 2;
- 01/03/2016 Invio Atto Cessione Volontaria al Curatore;
- 15/04/2016 Richiesta Proroga 3;
- 09/05/2016 Richiesta Determinazioni al Curatore per "usi civici."

Lamezia Terme, 15/06/2016

L'Esperto
Dott. Ing. Vincenzo TORCASIO

