

**TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME****OGGETTO: CAUSA CIVILE ISCRITTA AL N. 51/2014 R.G.E.****VERTENTE TRA BANCA NUOVA S.P.A. CONTRO****[REDACTED]****GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott.ssa ADELE FORESTA****CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: arch. CARLA ISABELLA, nata a****Conflenti il 10/07/1974, con studio tecnico in Via Coscaro, 107 -****88040 San Mazzeo di Conflenti (CZ), C.F. SBLCRL74L50C960V**

Giorno 29 Settembre 2014, il signor Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Adele Foresta, disponeva la nomina della sottoscritta, Carla arch. Isabella, quale consulente tecnico d'ufficio della causa N. 51/2014 R.G.E. – Tribunale di Lamezia Terme vertente tra Banca Nuova S.p.A. contro **[REDACTED]**

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

- 1) *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ.1 è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*
- 2) *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*
- 3) *Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta*

Studio Tecnico Φ8

Sede Fiscale: Via Coscaro, 107 - 88040 San Mazzeo di Conflenti p.IVA 02637060795

Via Mario Paola I, 11 – 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel 0968/60129 - Telefax 09681940491, Cellulare: 3338092361

E-mail: carlaisabella@libero.it – carlaisabella@pec.it; web: www.studiof8.it

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

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

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

- (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quando a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);
- 10) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
 - 11) Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato;
 - 12) Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;
 - 13) Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

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

PREMESSA

Per poter rispondere adeguatamente ai quesiti posti, è stato necessario effettuare le seguenti ricerche, presso:

- Agenzia delle Entrate di Catanzaro, ufficio del catasto, per accertare i dati identificativi degli immobili oggetto d’indagine ed estrarre copia degli elaborati planimetrici, delle planimetrie catastali e degli stralci dei fogli di mappa, nonché, ottenere informazioni e documentazione in merito alle variazioni catastali intervenute negli anni e che riguardavano espressamente i beni indagati;
- Svariate Agenzie delle Entrate allo scopo di effettuare delle semplici visure;
- Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Catanzaro, per appurare la presenza di creditori iscritti, e poterne indicare nominativi e note di trascrizione;
- Ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme (CZ) per verificare eventuali difformità rispetto alla Legge N. 47/85 e alla vigente normativa in materia urbanistica, all’art. 39 della Legge 724/94, nonché, in merito al condono edilizio ultimo, cioè il D. L. 30 settembre 2003, N. 269 “Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell’andamento dei conti pubblici” art. 32, e attingere,

comunque, alle informazioni di carattere urbanistico degli immobili;

- Ufficio del Comando di Polizia Municipale di Lamezia Terme (CZ) per accertare la presenza di eventuali verbali di violazione alla Legge N. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni e, al P. R. G. vigente nei due territori citati;
- Archivio Notarile di Catanzaro al fine di recuperare il titoli di proprietà autenticata, per i beni in esame;
- Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme allo scopo di conoscere le registrazioni concernenti gli immobili investigati.

Adempito al giuramento di rito ed avuto accesso agli atti di causa depositati presso la Cancelleria, la sottoscritta, fatta chiarezza sulla proprietà dei cespiti immobiliari eseguiti, individuava i soggetti coinvolti nella causa civile annotata al N. 51/2014 R.G.E..

In data 16/10/2014 spediva alle parti in causa, tramite raccomandata a/r, la convocazione per il primo sopralluogo, indicando il luogo e l'orario della visita, stabiliti per giorno 27/10/2014, alle ore 15:00, indicando, altresì, gli immobili da visitare e rilevare **(vedi allegato M)**.

A pochi giorni dal sopralluogo, la scrivente veniva raggiunta telefonicamente dal signor [REDACTED] quale sosteneva, giustamente, che la convocazione per il sopralluogo da svolgersi nella data e nell'ora sopra menzionate, non era stata inoltrata al legale rappresentante della società eseguita, ovvero, al signor [REDACTED]

La sottoscritta, quindi, procedeva ad inviare nuovamente le comunicazioni alle parti, fissando quale data ed ora per lo svolgersi del sopralluogo, giorno 07/11/2014, ore 15:00.

Nel giorno e nell'ora deputati all'incontro, presso i luoghi di causa, siti in Lamezia Terme – Sambiase, Via F. Costabile, era presente, oltre alla sottoscritta e ad alcuni collaborati della stessa, il signor [REDACTED] nella qualità di legale

rappresentante della società [REDACTED] (vedi allegato M).

Sul posto si eseguiva il rilievo grafico e fotografico delle unità immobiliari pignorate allocate al piano seminterrato e terra di un fabbricato a maggiore consistenza; la visita si protraeva fino alle ore 17:15, quando si riteneva di aver svolto tutte le operazioni tecniche ritenute necessarie e, quindi, si sottoscriveva il verbale.

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



RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N. 1-2-3

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

In ottemperanza all'ex art. 567, 2° comma, codice di procedura civile, in data 02/10/2014, la sottoscritta accedeva alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari di Lamezia Terme, allo scopo di eseguire le copie degli atti contenuti nel fascicolo e valutare la completezza dei documenti.

La scrivente verificava che, a corredo della procedura esecutiva, erano presenti, nello specifico:

- *Certificati storici ventennali delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati;*
- *Estratto del foglio di mappa*
- *Certificati Storici Catastali.*

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

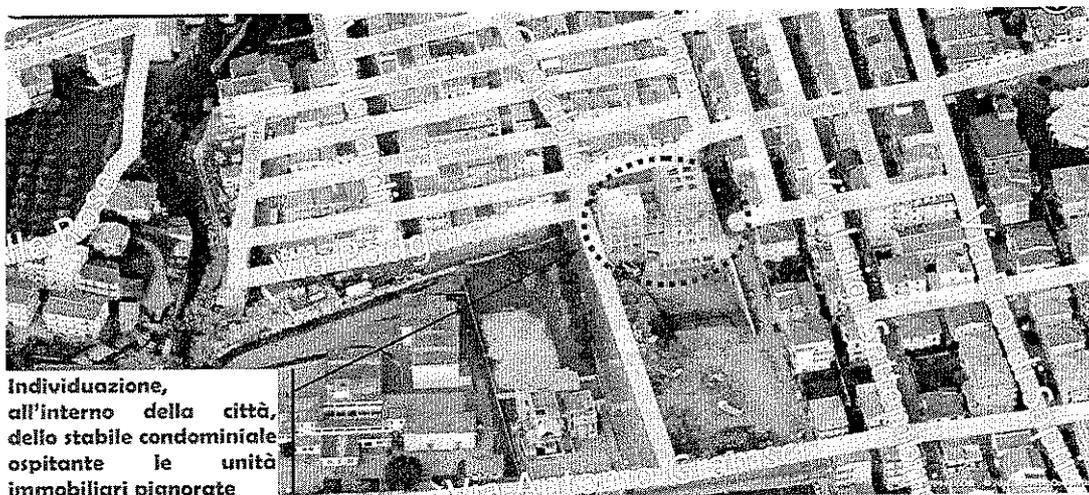


QUESTO

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

Le unità immobiliari coinvolte nella procedura esecutiva N. 51/2014 R.G.E., incardinato al verbale di pignoramento del 03/07/2014, RG. N. 7703 e R.P. N. 6296, risultano essere svariati, seppure ricompresi nello stesso palazzo condominiale e limitrofe tra di loro.

Nello specifico, i cespiti oggetto della presente trattazione sono ubicati nell'abitato di Sambiasse, Lamezia Terme, in via Francesco



Costabile, incrocio con via Palermo e via Fiume, e consistono in:

- 1) Negozio: Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, Catasto F, M208R, Foglio 83, Particella 1235, Sub 6, Nat. C1, "negozi e botteghe", via Francesco Costabile, piano T → d'ora in poi, il cespite, sarà identificato come LOTTO 1;
- 2) Negozio: Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, Catasto F, M208R, Foglio 83, Particella 1235, Sub 7, Nat. C1, "negozi e botteghe", via Francesco Costabile, piano T → d'ora in poi, il bene, sarà identificato come LOTTO 2;

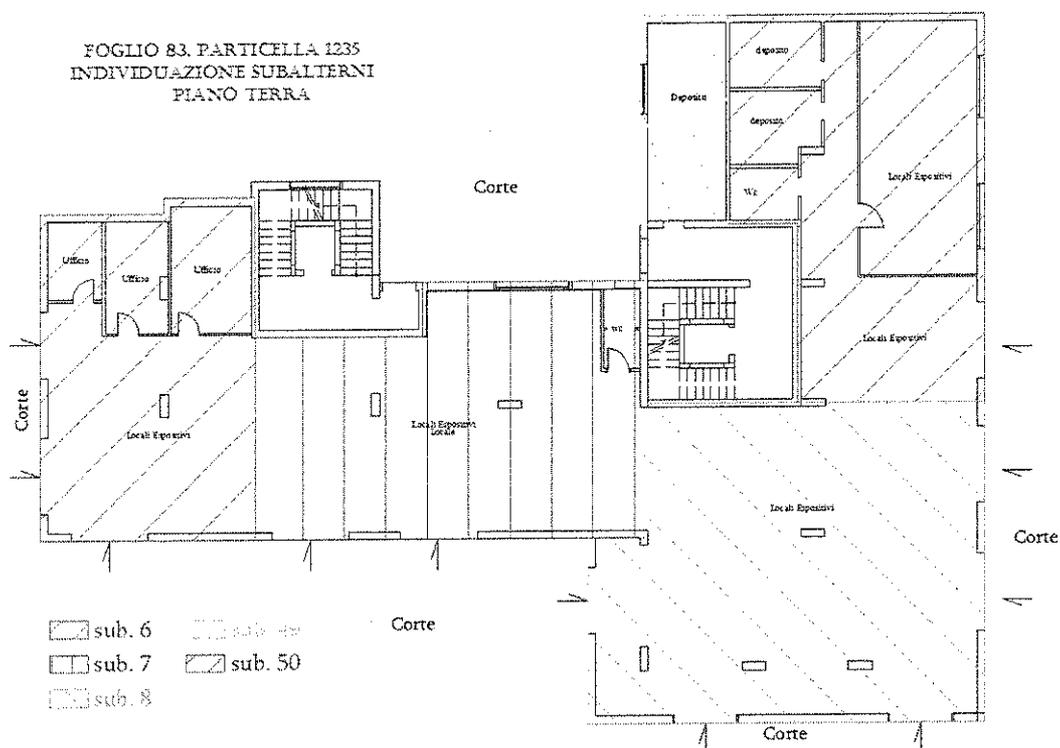
- 3) Negozio: Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiase, Catasto F, M208R, Foglio 83, Particella 1235, Sub 8, Nat. C1, "negozi e botteghe", via Francesco Costabile, piano T → d'ora innanzi, l'immobile sarà identificato come LOTTO 3;
- 4) Negozio: Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiase, Catasto F, M208R, Foglio 83, Particella 1235, Sub 9, Nat. C1, "negozi e botteghe", via Francesco Costabile, piano T → d'ora in poi, l'unità immobiliare, sarà identificata come LOTTO 4;
- 5) Autorimessa: Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiase, Catasto F, M208R, Foglio 83, Particella 1235, Sub 40, Nat. C6, "stalle, scuderie, rimesse, autorimesse", via Francesco Costabile, piano S1 → d'ora in poi, l'unità immobiliare, sarà identificata come LOTTO 5.

Occorre ora chiarire un aspetto pregnante che riguarda la natura e consistenza dei cespiti immobiliari pignorati, ovvero, gli stessi sono stati realizzati ed accatastati come unità singole, sebbene, allo stato, i locali al piano terra sono stati "uniti" ed utilizzati come esposizione e vendita di mobili e arredo.

L'estensione dei locali, però, è tale che la vendita dell'intero piano terra assurgerebbe ad una cifra consistente tale da limitare, in modo determinante, l'appetibilità dei possibili acquirenti.

Risulta essere un'operazione razionale, invece, quella di vendere le unità immobiliari singolarmente, così per come identificate

catastalmente, con l'obbligo, per l'acquirente sub-asta, di erigere, al momento dell'entrata in possesso del cespite aggiudicato, delle pareti di divisione tra gli ambienti, così per come rappresentato sull'allegato predisposto allo scopo.



In sostanza, quindi, sono stati individuati cinque lotti che per consistenza e natura corrispondono agli immobili pignorati e riportati nel verbale di pignoramento del 03/07/2014, R.G. N. 7703 e R.P. N. 6296 **(vedi allegato E).**

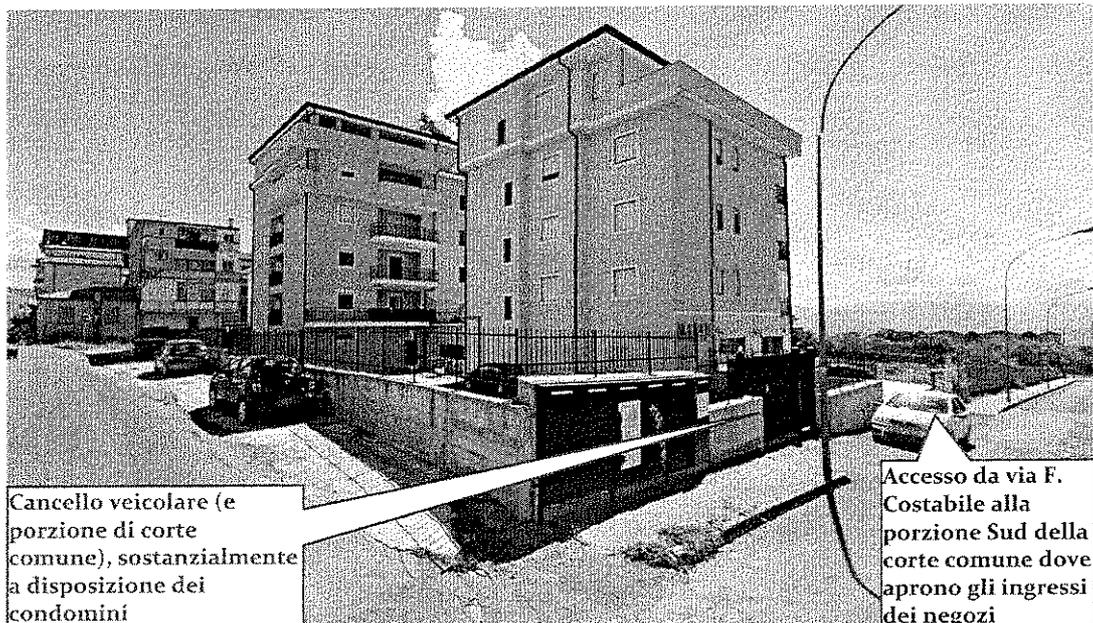
I sopra citati immobili sono pervenuti alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle imprese di Catanzaro [REDACTED] per edificazione su terreno di proprietà della stessa, acquistato il 06/05/2005 per atto a rogito del notaio Gennaro Anania, rep. N. 64372, registrato a

Lamezia Terme il 27/05/2005 al N. 876 e trascritto a Catanzaro il 28/05/2005 al N. 13589, R.G. e N. 7802 R.P. **(vedi allegato F).**

CARATTERISTICHE COMUNI AI LOTTI N. 1 - 2 - 3 - 4 -5

Le unità immobiliari facenti parte della presente perizia costituiscono l'intero piano terra, ad esclusione dei beni comuni non censibili costituiti dai due corpi scala, due ascensori, due androni e dell'area esterna lato Nord e Sud, e di porzione consistente del piano seminterrato, costituito dal settore occidentale del livello.

In particolare l'accesso ai subalterni identificati con i numeri 6-7-



8-9 si esplicano esclusivamente dalla corte comune, lato Sud dell'immobile collegata a via F. Costabile, da un cancello veicolare esclusivo, che da quanto è stato possibile appurare non è in uso agli altri condomini del palazzo, che invece utilizzano un altro accesso carrabile, posto subito a Nord del primo, e che serve la corte a Nord del condominio.

Parte del subalterno N. 9 (ora 49 e 50, per come di dirà in

seguito), invece, esplica l'accesso dalla corte comune, lato Nord, identificata con il subalterno 44.

Bisogna, però, precisare che lo stabile condominiale, confina, ad



Porzione di corte ad Est; sullo sfondo il muro di divisione delle due porzioni di corti comuni

Est, con la prosecuzione di via Fiume (allo stato la porzione di strada comunale limitrofa al palazzo è senza nome, in quanto in corso di

urbanizzazione, tra l'altro, da quanto appreso tali opere sono in capo alla società pignorata [REDACTED] e da tale lato, una volta conclusi i lavori, sarà possibile accedere alla corte comune (in verità è già possibile adesso, anche se lo stato dell'arte dell'arteria non facilita la fruibilità).

Non solo, ma sempre sul lato Est è stato realizzato un muro, perpendicolare alla parete perimetrale, che suddivide la corte in



Vista da Ovest di parte del complesso immobiliare. Risulta evidente lo stato di incompiutezza dell'arteria stradale, ossia la continuazione di via Fiume, e delle opere di urbanizzazione

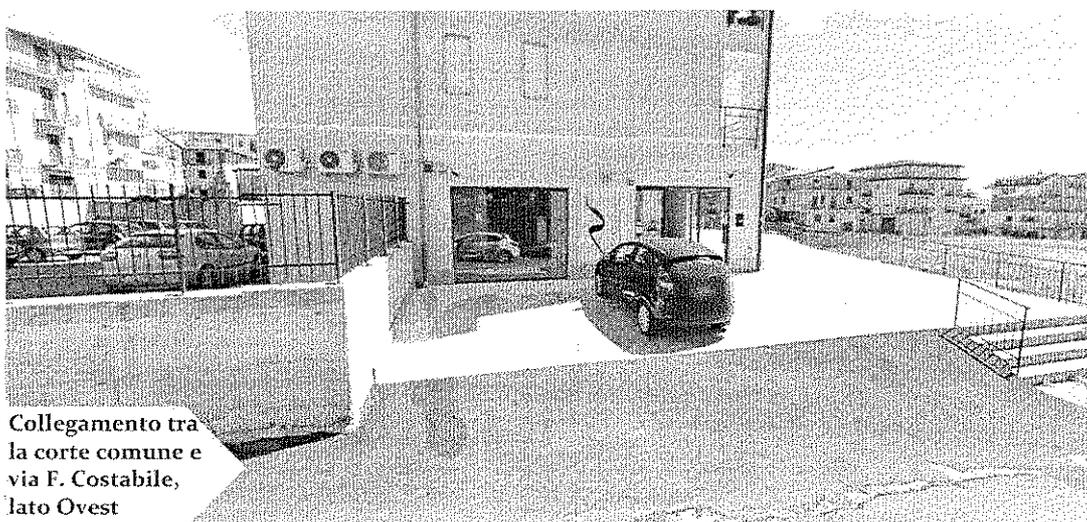
due porzioni ben distinte, zona Nord e zona Sud.

Nello specifico la porzione di corte, lato Nord, insistente ad un livello inferiore rispetto al piano stradale limitrofo e nomato via Palermo,



è delimitata da un muro in calcestruzzo con soprastante ringhiera in ferro che perimetra anche parte del lato Est, prospettante la continuazione di via Fiume, ed Est, su via F. Costabile.

La porzione a Sud, invece, è una vera e propria terrazza, che verso il vuoto (in corrispondenza del piano seminterrato) è delimitata da una ringhiera in ferro, mentre sulle due restanti porzioni ad Est e ad Ovest



non hanno alcuna delimitazione.

Nello specifico la porzione ad Ovest, ossia quella limitrofa a via F. Costabile è caratterizzata da una rampa di scale in calcestruzzo, realizzata sul lato Sud-Ovest, provvista di due ringhiera in ferro, e da una rampa in asfalto che occupa la porzione centrale della proprietà.

L'intera corte comune risulta cementata con pavimentazione industriale di ottima fattura, mentre i muri perimetrali, le vie ad Est, il vasto spazio, lato Sud che dovrà fungere di accesso al piano seminterrato, la recinzione della medesima area, il livello seminterrato e tanti altri particolari "di contorno" sono ancora allo stato grezzo e testimoniano la recente edificazione dell'intero complesso immobiliare.

I beni comuni non censibili del complesso immobiliare risultano essere: al foglio di mappa N. 83, particella 1235, il sub. 2 – vano scale, il sub 41 - bene comune non censibile ai sub: 29-30-31-32-33-34-35-36-37-38 e 39 – il sub 44 – corte ed il sub 45 - corte **(vedi allegato D)**.

L'edificio condominiale è stato realizzato con struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato gettato in opera; le fondazioni consistono in un graticcio di travi rovesce, mentre gli orizzontamenti di piano consistono in solai di tipo misto in latero-cemento.

I collegamenti verticali sono assicurati da due corpi scala a tre rampe, in calcestruzzo armato, dotate di travi a ginocchio con gradini a sbalzo e di soletta rampante; all'interno dei pozzi scala trovano posto gli ascensori con le relative pareti in calcestruzzo armato.

La copertura è, in parte, del tipo piano (praticabile e non) ed in parte costituita da falde piane; il manto di copertura è costituito da

pannelli di lamiera grecata coibentata.

L'edificio, fatta eccezione per i piani seminterrato e terra, si distingue in due diversi corpi di fabbrica che si ergono per altezze diverse tra loro: pertanto, ad un piano seminterrato e ad un piano terra comuni ai due corpi di fabbrica, fanno seguito, in elevazione, tre piani da una parte e quattro piani dall'altra.

I rispettivi primi piani (in corrispondenza del secondo impalcato) sono collegati da un terrazzo praticabile costituente copertura piana di parte del livello terraneo (cespiti pignorati); nei 4-5 piani in elevazione sono organizzate le unità residenziali.

Come detto, sono presenti due scale, con opportuno ascensore, uno per ciascun corpo in elevazione, che servono tutti i livelli a partire dal piano seminterrato (allo stato i vani ascensori al piano seminterrato sono murati, per questioni di sicurezza, in considerazione dello stato a rustico del livello, sprovvisto, altresì, di chiusure e delimitazioni).

Per come già trattato, il piano seminterrato è allo stato rustico, così come lo spazio antistante il livello, tanto che non è possibile individuare con certezza la modalità di accesso alle autorimesse.

Da quanto indicato in progetto, al piano seminterrato si accederà mediante una rampa carrabile, dislocata nella parte Nord-Ovest dello spazio esterno all'edificio.

Ciascuna unità, a destinazione residenziale o commerciale, è servita dagli allacci alle principali reti tecnologiche, quali acquedotto comunale, fognatura, elettricità, telefonia, metano.

Il piano seminterrato è stato opportunamente impermeabilizzato tramite l'applicazione di una guaina bituminosa posata a caldo, la successiva posa in opera di una copri guaina paramassi in PVC ed il successivo riempimento dello scavo con pietrisco di cava.

La tamponatura esterna e quella di separazione fra unità immobiliari diverse o dai vani scala è stata realizzata mediante l'impiego di blocchi in laterizio poroso (o alveolare), dotati di adeguato spessore e di proprietà termo-isolanti e fono-isolanti.

Le tramezzature interne sono state realizzate da pareti in laterizi forati di diverso spessore.

L'intonaco esterno dell'edificio è stato eseguito con l'impiego di malte premiscelate a base di calce (ad eccezione del piano seminterrato, ancora a rustico).

Il deflusso delle acque meteoriche è stato organizzato con un sistema di gronde e discendenti in lamiera che sono state convogliate, mediante un articolato reticolo di tubi e pozzetti, nella fogna comunale.

Anche le acque nere sono state allacciate alle rispettive reti comunali.

I lavori di costruzione del complesso immobiliare avente a titolo "lavori di costruzione di un edificio ad uso residenziale e commerciale tra le vie Costabile e via Palermo" hanno avuto inizio con l'ottenimento del **permesso di costruire N. C91 del 3 luglio 2006 (vedi allegato G).**

Nello specifico, il dirigente del settore urbanistica della Città di Lamezia Terme, con nota dirigenziale, stabiliva: *"Vista l'istanza, corredata da*

progetto, presentata in data 28/06/2005 prot. N. 35698, dalla ditta [REDACTED] con la quale chiede il PERMESSO DI COSTRUIRE per la realizzazione della seguente opera: REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO CIVILE AD USO RESIDENZIALE E COMMERCIALE tra le vie Costabile e Palermo dell'ex comune di Sambiasse. Vista la relazione d'istruttoria in data 20/4/06, l'integrazione in data 6/6/2006 e le determinazioni del Dirigente del Settore; Visto l'atto di cessione a titolo gratuito dell'area standard di progetto riportata in catasto al foglio di mappa N. 83 particelle 1227 e 1234 per una superficie catastale di circa are 15.10; Vista la proposta progettuale per il completamento della viabilità tra via Palermo via Fiume e viale Gramsci e realizzazione di una piazza prospiciente la chiesa di S.Maria delle Grazie presentata dalla ditta [REDACTED] in qualità di amm.tore unico della Società [REDACTED] prot. 23095 del 4/5/2006; Visto il parere preventivo igienico sanitario rilasciato dall'A.S.L. N. 6 prot. 1969/IP del 28/10/2005; Vista l'attestazione deposito progetto presso il Settore Affari Tecnici Servizio Tecnico Decentrato Regione Calabria prot. N. 3002 del 10/8/2005; Visto l'art. 96 del D.Lgs N. 267/2000 e la delibera di G.C. N. 111 del 15.2.2001 per come successivamente reiterata; Visti gli adempimenti di cui alle leggi: 9 gennaio 1989, N.13; 5 marzo 1990, N.46; 9 gennaio 1991, N. 10; Visto il Regolamento Edilizio ed il Piano Regolatore Generale; Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380 e successive modifiche ed integrazioni, RILASCIA PERMESSO DI COSTRUIRE alla ditta [REDACTED] per la seguente opera: REALIZZAZIONE DI UN USO CIVILE AD USO RESIDENZIALE E COMMERCIALE tra le vie Costabile e Palermo dell'ex comune di Sambiasse, secondo il progetto a firma dei tecnici Ing. Antonio Greco, Ing. Francesco Stella, arch. Gentile Mario. Prescrizioni: 1. Il permesso di costruire viene rilasciato senza pregiudizio dei diritti dei terzi e non esonera il titolare dall'obbligo di osservare, sotto la propria diretta ed esclusiva responsabilità, le leggi e regolamenti vigenti in materia anche se non espressamente citati; 2. Il permesso di costruire, insieme al progetto approvato, dovrà essere depositato in cantiere durante tutte le ore di lavoro e dovrà essere esibito ad ogni

*richiesta degli incaricati del Comune o di chi ne abbia interesse; 3. senza apposito nuovo permesso di costruire o presentazione di DIA (art. 22 T.U) nessuna variazione potrà essere apportata al progetto; 4. è obbligatoria l'adozione di tutti gli accorgimenti atti ad evitare infortuni sul lavoro; 5. dovrà essere collocato, all'ingresso del cantiere di lavoro, un cartello ben visibile con su riportato: nome e cognome del progettista, del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice dei lavori nonché numero e data del permesso di costruire; 6. le opere di cui al progetto dovranno essere denunciate dal costruttore al competente Ufficio del Genio Civile prima dell'inizio di lavori; 7. dovranno essere scrupolosamente osservati i punti fissi di linee e di livello; 8. il titolare della concessione ha l'obbligo di comunicare, per iscritto, al Comune la data di inizio dei lavori e quella della loro ultimazione. Ai sensi dell'art. 15 del T.U. edilizia, il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera dovrà essere completata, non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori" **(vedi allegato G).***

Il progetto originario fu, poi, variato una prima volta e fu ottenuto il **permesso di costruire N. 149 del 14 novembre 2007 (vedi allegato G).**

Infine, in seguito ad una seconda variante, fu ottenuto il **permesso di costruire N. 92 del 28 agosto 2008 (vedi allegato G).**

Il direttore dei lavori, ossia, l'ingegnere Sergio Grillo, con comunicazione indirizzata al Comune di Lamezia Terme, dichiarava che i lavori di edificazione erano stati ultimati il giorno otto del mese di settembre 2008 **(vedi allegato G).**

L'**01/06/2009**, con **protocollo N. 0039704** veniva esibita, dalla società **[REDACTED]** la **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)** ai sensi del comma 1, dell'art. 23 del D.P.R. N. 380 del 6 giugno 2001 (T.U. edilizia) per i lavori di "diversa distribuzione degli spazi interni al piano seminterrato;

fusione e frazionamento app.ti N. 8 e 9 al piano secondo e diversa distribuzione degli spazi interni app.to N. 12 al piano terzo" **(vedi allegato G).**

Il **16/11/2009** con **protocollo N. 64**, l'ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme rilasciò alla ditta istante, [REDACTED] il **certificato di agibilità** per le opere realizzate **(vedi allegato G).**

In particolare dalla lettura del suddetto documento si evince che: *"Vista l'istanza pervenuta in data 08/01/2009 con protocollo n° 1029 intesa ad ottenere il certificato di agibilità relativo al fabbricato per civile abitazione e commerciale corpo a e b; in via palermo e via costabile f.; visto il permesso di costruire n° 91 del 03/07/2006; visto il permesso di costruire della prima variante n° 149 del 14/11/2007; visto il permesso di costruire della seconda variante n° 92 del 28/08/2008; vista la dia in sanatoria pratica 209-2009 protocollo n° 39704 del 01/06/2009; vista la perizia giurata legge 13/89 ai fini del superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche n° 5080/09 del 06/11/2009; visti gli artt. 221 e seguenti del t.u delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n° 1265 e successive modificazioni; visti gli art. 36 e seguenti del regolamento comunale d'igiene; Visti gli artt. 24-25 del D.P.R. n° 380/2001 del testo unico per l'edilizia (ex D.P.R. 22 aprile 1994, n° 425 - Regolamento recante disciplina dei procedimenti di autorizzazione all'abitabilità, di collaudo statico e di iscrizione al catasto); Visto il certificato di collaudo statico redatto dall' Ing. Panebianco Vincenzo, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro in data 12/12/2008 n° 26360; Visti gli atti dell'avvenuto accatastamento dell'opera; Visto l'attestato di qualificazione energetica a firma del tecnico ing. Grillo Sergio del 09/11/2009 protocollo n° 82676; Vista la dichiarazione di conformità degli impianti dalla ditta Impresa Costruzioni [REDACTED] in data 12/08/2008; Vista la dichiarazione del direttore dei lavori Ing. Grillo Sergio redatta in data 07/09/2009, relativa alla conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e alla salubrità degli ambienti; Visti gli atti d'Ufficio; Visto*

che i lavori sono iniziati in data 24/07/2006 ed ultimati in data 07/09/2009; CERTIFICA che la suddetta opera edilizia censita in catasto dell'ex Comune di Sambiasse, Foglio N° 83, part. n° 1235, sub 5-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40 piano seminterrato destinato a posto auto coperto, sub 6-7-8-9 piano terreno destinato a negozio, (sub 10-11-12 piano primo, sub 13-14-42-43 piano secondo, 8-19-20 piano terzo, sub 21-22-23-24 piano quarto, sub 25-26-27 piano attico) destinati a civile abitazione, pertanto a datare da oggi i locali sono agibili" **(vedi allegato G).**

In data 05/04/2011, con protocollo N. 17547 (ad integrazione della pratica presentata con nota prot. N. 47978 del 12 luglio 2010) al front-office del Comune di Lamezia Terme, veniva esibita, dalla ditta [REDACTED] la pratica di "Ristrutturazione edilizia di un fabbricato sito nel centro abitato di Sambiasse in via F. Costabile per l'utilizzo ai fini commerciali del piano seminterrato" **(vedi allegato G).**

Con comunicazione del dirigente del Settore 1 – Pianificazione ed Edilizia Privata dell'area tecnica del Comune di Lamezia Terme del 3 maggio 2011, veniva comunicato alla società istante, [REDACTED], il prosieguo dell'iter amministrativo per il rilascio del permesso di costruire previa verifica dell'avvenuta integrazione degli oneri già versati e avvenuto asservimento delle particelle N. 1287, 1290, nonché la particella 1229 del foglio 83 dell'ex Comune di Sambiasse, al manufatto principale con specifica indicazione della esclusione di ulteriori possibilità edificatorie, con trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari **(vedi allegato G).**

Successivamente, con nota dirigenziale del 26 febbraio 2014,

l'ente preposto, ossia il Comune di Lamezia Terme, esprimeva il diniego al cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato **(vedi allegato G)**.

La società ██████████ con sede in Lamezia Terme, in data 03 novembre 2014, prot. N. 68996 ri-esibiva al front-office del Comune di Lamezia Terme istanza di "Ristrutturazione edilizia di un fabbricato sito nel centro abitato di Sambiasè in via F. Costabile per l'utilizzo ai fini commerciali del piano seminterrato" **(vedi allegato G)**.

Alla società istante, con trasmissione del 21 novembre 2014, protocollo N. 74703, veniva comunicato che: "con disposizione del dirigente del Settore Edilizia Privata e SUE, n. prot. 74617 del 21/11/2014, è stato annullato in autotutela il diniego N. 12 del 26/02/2014 e, conseguente, riapertura dell'iter amministrativo per il rilascio del permesso di costruire" **(vedi allegato G)**.

Quindi, in sostanza, sebbene l'unità immobiliare pignorata al piano seminterrato sia ancora da intendersi "autorimessa", di fatto, la società ██████████ è in procinto di ottenere permesso di costruire per il cambio di destinazione d'uso a commerciale dell'intero livello.

Nella stima si terrà conto di tale opportunità, anche perché è probabile che nell'immediatezza tale autorizzazione sarà ottenuta vista la nuova istanza esibita dalla società pignorata a testimonianza della volontà concreta di addivenire al cambio di destinazione d'uso dell'intero piano seminterrato.

LOTTO N. 1

Come già illustrato, il piano terra dello stabile, attualmente, è

destinato ad esposizione e vendita di mobili.

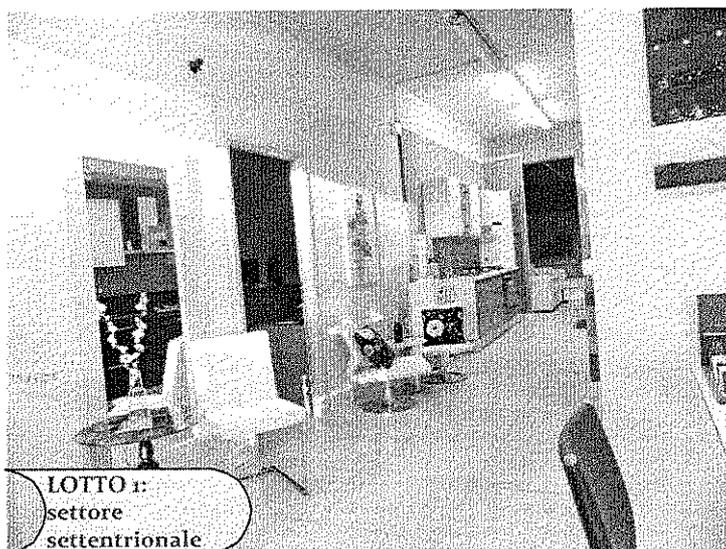
Il conduttore per motivi tecnici, organizzativi ed economici ha collegato l'intero livello terraneo dando vita ad un vasto show-room.

In realtà, però, le varie autorizzazioni urbanistiche, prima citate, hanno sempre tenuto conto di una suddivisione netta del piano terra in quattro subalterni con destinazione commerciale

Dal punto di vista economico non avrebbe senso procedere con la vendita all'asta di un unico lotto, in quanto il valore totale sarebbe poco appetibile, la suddivisione lascia maggiori opportunità di realizzo.

Nel caso in cui, poi, un singolo soggetto avesse intenzione di acquisire l'intero non gli è preclusa l'opportunità di partecipare all'asta per tutti i lotti.

Dagli studi e indagini effettuate, e dagli accertamenti e verifiche eseguite nel corso dei sopralluoghi, si è appurato che l'immobile oggetto di



stima, risulta classato al catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme (CZ), sezione censuaria di Sambiasse, al **Foglio di mappa 83, Particella 1235, sub. 6**, categoria C1 "negozi e botteghe", z. c. 1, classe 2, di 92 mq, rendita catastale € 574,92, piano T, via Francesco Costabile snc in testa alla società [REDACTED] **(vedi allegato D).**

Esiste, pertanto, una corrispondenza pressoché perfetta con gli atti esecutivi, l'identificazione catastale e lo stato di fatto **(vedi allegati A, B, C, D, E, F).**

Nello specifico il negozio in questione occupa la porzione Ovest del piano terra, ovvero, costituisce il fronte principale del livello prospiciente via Francesco Costabile,

In altre parole trattandosi di un immobile destinato a negozio, gode di una posizione pressoché perfetta in quanto le vetrine affacciano sulla strada principale, e sia l'accesso che la fruibilità sono direttamente collegate all'arteria principale.

Le finiture del negozio sono pressoché perfette, anche in considerazione della recente costruzione dello stabile.

Allo stato, il cespite essendo utilizzato come show-room è



provvisto di alcune divisioni mobili, in cartongesso, che fungono da separé o schermi ai prodotti in vendita, oppure sono stati installati allo

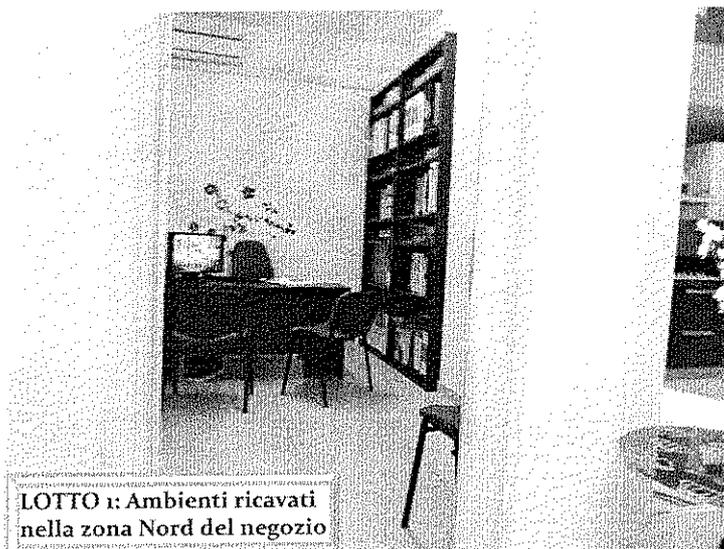
scopo di generare un percorso per i clienti.

Trattasi, in genere, di pareti di arredo che nulla hanno a che fare con l'edificazione, e nel caso l'acquirente sub-asta rilevi, all'interno del negozio, tali installazioni potrà procedere con lo smontaggio ed il

trasporto a scarica di tali suddivisioni.

Identico discorso per quanto riguarda l'illuminazione; alcuni punti luce sono stati installati allo scopo di "mettere in evidenza" arredi e mobili in vendita nel negozio.

Nello specifico, il locale in esame è dotata di tre ambienti delimitati nella zona Nord, che costituiscono tre uffici affiancati.



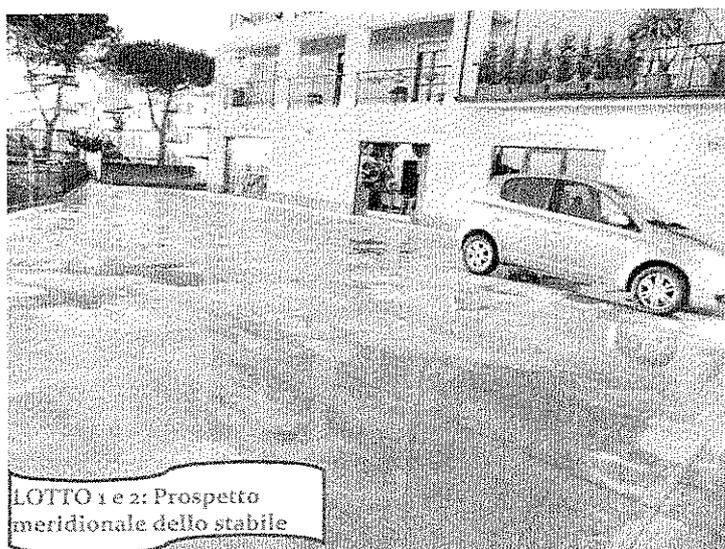
LOTTO 1: Ambienti ricavati nella zona Nord del negozio

climatizzazione degli ambienti.

Anche in questo caso le divisioni sono state realizzate in cartongesso, dotate di porte in legno e finestre posteriori e di splitter per la

Il pavimento del locale è in gres di buona qualità, ottimamente messo in opera, di colore chiaro e di forma quadrata.

L'impianto di illuminazione, del tipo canalizzato, con illuminazione al neon installato su plafoniere



LOTTO 1 e 2: Prospetto meridionale dello stabile

rettangolari fissate direttamente al soffitto.

Gli infissi in alluminio, moderni, funzionali, provvisti di vetro camera di grandi dimensioni, in genere apribili a due battenti, oppure, costituiti da ampie vetrate che hanno lo scopo di fungere da vetrine espositive per i prodotti in vendita.

Nello specifico, il negozio in esame è provvisto di tre infissi, dei quali due vetrine e la porta d'ingresso; l'uscio è posizionato fronte via F. Costabile, mentre le vetrine sono collocate sia sul lato meridionale del locale, sia sul fronte principale dirimpetto all'arteria principale.

A differenza di quanto indicato sulla planimetria catastale, quindi, esistono una serie di differenze per quanto riguarda gli infissi esterni, soprattutto con tenendo conto che risulta totalmente sprovvisto di finestre a differenza di quanto indicato sugli elaborati di progetto e sulla planimetria catastale **(vedi allegati A, B, C)**.

Come già più volte trattato il negozio è collegato, senza soluzione di continuità, con le restanti porzioni di stabile a livello.

La sottoscritta ha predisposto un allegato grafico nel quale ha indicato con precisione la posizione delle pareti che dovranno delimitare l'ambiente attinente al lotto in esame.

Rimane inteso che l'acquirente sub-asta dovrà innanzi tutto perimetrare la porzione di edificio acquistato, nel caso specifico realizzando la parete divisoria con il lotto limitrofo N. 2, ossia il sub 7 del foglio 83, Particella 1235 (potrebbe anche accadere che l'acquirente del lotto 2 abbia già provveduto ad effettuare la divisione degli spazi a sue cure e spese) **(vedi allegato B)**.

Per quanto riguarda la suddivisione degli impianti, la sottoscritta ha accertato che è possibile procedere al sezionamento degli stessi ricorrendo a professionisti del settore sia in campo elettrico che idraulico.

Anche la suddivisione degli impianti dovranno essere effettuati preliminarmente all'utilizzo del cespite aggiudicato.

Non è stato possibile accertare, invece, la presenza della colonna fecale all'interno del locale, anche se lo stato dell'arte del piano seminterrato e la presenza di una serie di tubature che solcano il solaio piano di copertura del livello inferiore sono a testimonianza del fatto che è possibile realizzare dei servizi igienici in qualsivoglia posizione del livello terraneo.

Infine, non è stata conteggiata alcuna spesa per la suddivisione degli ambienti e degli impianti elettrici, non perché non sia prevista una spesa, ma tale costo appare risibile rispetto al valore dei cespiti immobiliari, e quindi, non se ne terrà conto.

Dalle misure e dai rilievi effettuati il Lotto N. 1 risulta caratterizzato dalle seguenti grandezze caratteristiche: Superficie Commerciale: 106,33 mq e Superficie Utile: 94,56 mq **(vedi allegato A, B, C).**

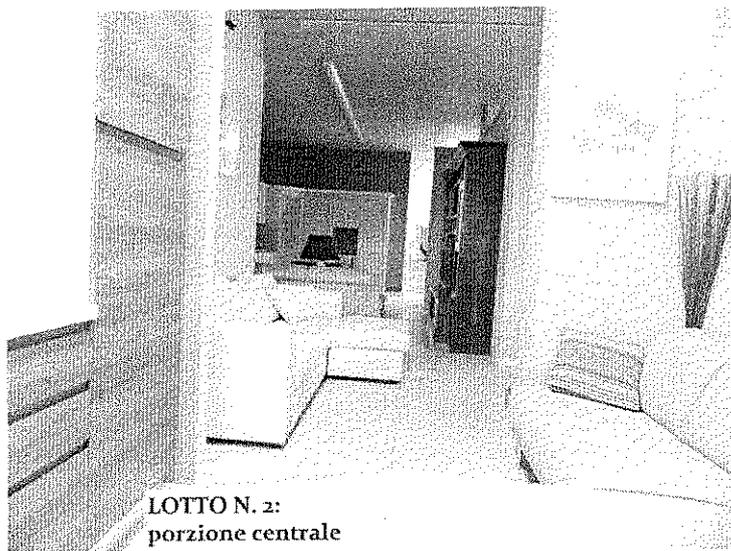
LOTTO N. 2

Naturalmente anche il cespite in questione è collegato alla restante porzione di piano senza soluzione di continuità ed adattato a show-room di vendita mobili, come la restante parte del livello.

Per i motivi prima addotti si procederà alla vendita all'asta dei singoli cespiti piuttosto che dell'intero livello, per motivi di opportunità e

nel rispetto del verbale di pignoramento e dell'ipoteca.

Dallo studio e ricerche compiute, il cespite che costituisce il lotto in esame è censito al catasto fabbricati del Comune di Lamezia Terme (CZ), sezione censuaria di Sambiasse, al **Foglio di mappa 83, Particella**



1235, sub. 7, z. c. 1, categoria C1 "negozi e botteghe", classe 2, di 120 mq, rendita catastale € 749,90, piano T, via Francesco

Costabile snc in testa

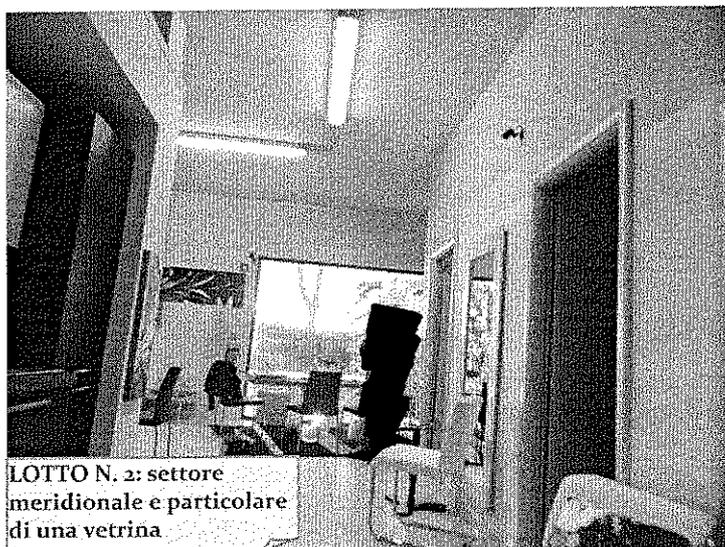
alla società [redacted] (vedi

allegato D).

Esiste, pertanto, una corrispondenza pressoché perfetta con gli atti esecutivi, l'identificazione catastale e lo stato di fatto (vedi allegati **A, B,**

C, D, E).

Nello specifico il negozio in questione occupa la porzione centrale del piano terra, ovvero, la zona compresa tra i due corpi scala, con



ingressi esclusivamente dal fronte meridionale.

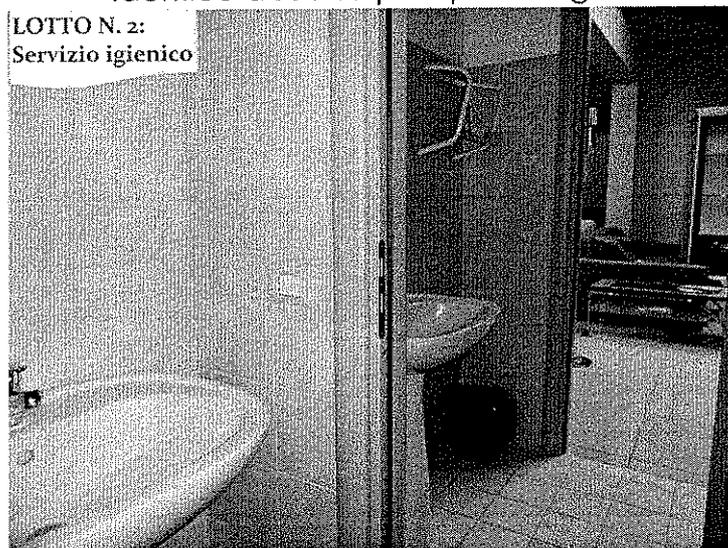
L'ingresso, in questo caso, è praticabile dopo aver attraversato porzione della corte comune, lato Sud, delimitata da una ringhiera metallica e che affaccia direttamente sul terreno libero a valle.

Le finiture del negozio sono pressoché perfette, anche in considerazione della recente costruzione dello stabile.

Allo stato, essendo utilizzato come show-room è provvisto di alcune divisioni mobili, in cartongesso, che fungono da separé o schermi ai prodotti in vendita, oppure sono stati installati allo scopo di generare un percorso per i clienti.

Trattasi, in genere, di pareti di arredo che nulla hanno a che fare con l'edificazione, e nel caso l'acquirente sub-asta rilevasse, all'interno del negozio tali installazioni, può procedere con lo smontaggio ed il trasporto a discarica di tali suddivisioni.

Identico discorso per quanto riguarda l'illuminazione; alcuni punti



luce che sono stati installati allo scopo di "mettere in evidenza" arredi e mobili in vendita nel negozio.

Nello specifico, il locale in

esame è dotato di un servizio igienico ricavato nella zona nordorientale.

In totale il locale è provvisto di un ingresso ricavato sul lato meridionale alla quale è affiancata una vetrina di pari grandezza e di

una finestra a nastro localizzata sul retro, lato Nord.

Così come nel caso del lotto N. 1, sono state individuate delle difformità, quindi con gli elaborati di progetto e con le planimetrie catastali **(vedi allegati A, B, C).**

Anche in questo caso le divisioni sono state realizzate in cartongesso, dotate di porte in legno e di splitter per la climatizzazione degli ambienti.

Il pavimento del locale è in gres di buona qualità, ottimamente messo in opera, di colore chiaro e di forma quadrata.

L'impianto di illuminazione, del tipo canalizzato, con illuminazione al neon installato su plafoniere rettangolari fissate direttamente al soffitto.

Gli infissi in alluminio, moderni, funzionali, provvisti di vetro camera di grandi dimensioni, in genere apribili a due battenti, oppure, delle ampie vetrate che hanno lo scopo di fungere da vetrine espositive per i prodotti in vendita.

Come già più volte trattato il negozio è collegato, senza soluzione di continuità, con le restanti porzioni di stabile a livello.

La sottoscritta ha predisposto un allegato grafico nel quale ha indicato con precisione la posizione delle pareti che dovranno delimitare l'ambiente attinente al lotto in esame.

Rimane inteso che l'acquirente sub-asta dovrà innanzi tutto perimetrare la porzione di edificio acquistato, nel caso specifico realizzando la parete divisoria con il lotto limitrofo N. 1, ossia il sub 6 del foglio 83, Particella 1235 e con il lotto 3, ovvero con il sub 8 del foglio 83,

particella 1235 (potrebbe anche accadere che gli acquirente del lotto 1 e del lotto 2 abbiano già provveduto ad effettuare la divisione degli spazi a loro cure e spese) **(vedi allegato B)**.

Per quanto riguarda la suddivisione degli impianti, la sottoscritta ha accertato che è possibile procedere al sezionamento degli stessi ricorrendo a professionisti del settore sia in campo elettrico che idraulico.

Anche la suddivisione degli impianti dovranno essere effettuati preliminarmente all'utilizzo del cespite aggiudicato.

Infine, non è stata conteggiata alcuna spesa per la suddivisione degli ambienti e degli impianti elettrici, non perché non sia prevista una spesa, ma tale costo appare risibile rispetto al valore dei cespiti immobiliari, e quindi, non se ne terrà conto.

Dalle misure e dai rilievi effettuati il Lotto N. 2 risulta caratterizzato dalle seguenti grandezze caratteristiche: Superficie Commerciale: 135,04 mq e Superficie Utile: 124,96 mq **(vedi allegato A, B, C)**.

LOTTO N. 3

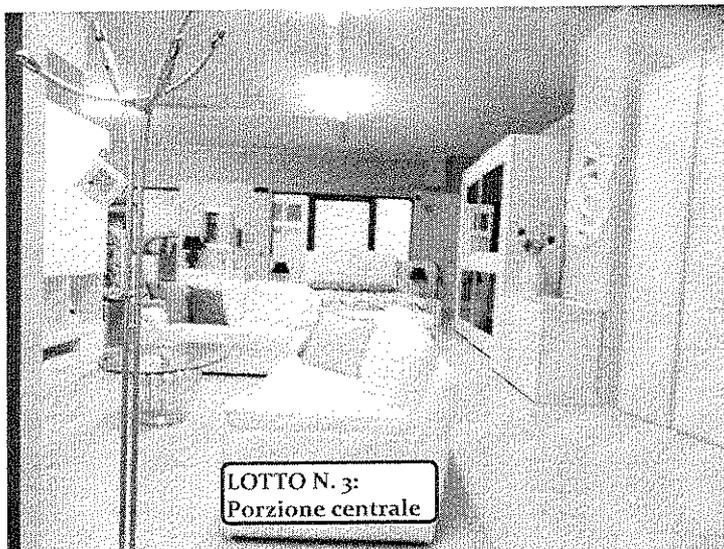
Anche per questo lotto è il caso di sottolineare che, dal conduttore, è stato accorpato alla restante porzione di piano ed utilizzato, all'attualità, come show-room di mobili ed arredi.

Come detto, però, le varie autorizzazioni urbanistiche, prima citate, hanno sempre tenuto conto di una suddivisione netta del piano terra in quattro subalterni con destinazione commerciale

Dal punto di vista economico non avrebbe senso procedere con la vendita all'asta di un unico lotto, in quanto il valore totale sarebbe

poco appetibile; la suddivisione lascia maggiori opportunità di realizzo.

Nel caso in cui, poi, un singolo soggetto avesse intenzione di acquisire l'intero non gli è preclusa l'opportunità di partecipare all'asta per tutti i lotti.



Dagli studi e indagini effettuate e dagli accertamenti e verifiche eseguite nel corso dei sopralluoghi, si è appurato che l'immobile oggetto di stima, risulta classato al catasto fabbricati del Comune di Lamezia Terme (CZ), sezione censuaria di Sambiasse, al **Foglio di mappa 83, Particella 1235, sub. 8**, z. c. 1, categoria C1 "negozi e botteghe", classe 2, di 163 mq, rendita catastale € 1.018,61, piano T, via Francesco Costabile snc in testa alla società XXXXXXXXXX **(vedi allegato D).**

Esiste, pertanto, una corrispondenza pressoché perfetta con gli atti esecutivi, l'identificazione catastale e lo stato di fatto **(vedi allegati A, B, C, D, E).**

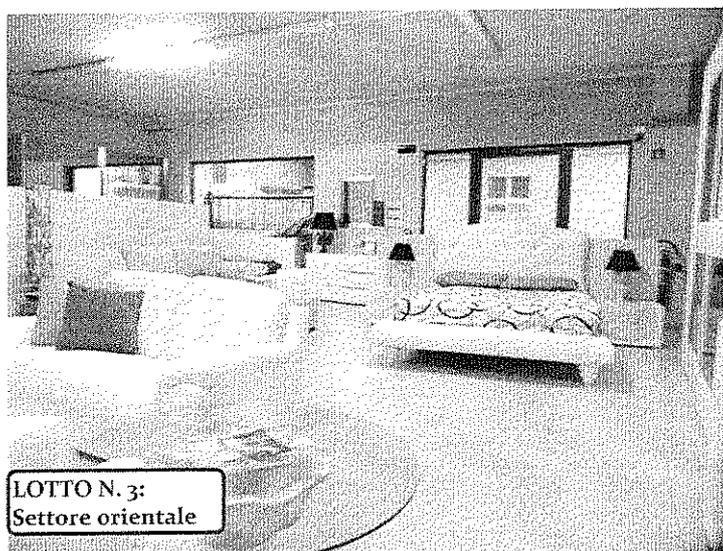
Il negozio in esame occupa la porzione Sud-Est del piano terra, allo stato l'accesso, è raggiungibile da via F. Costabile, dopo aver attraversato la corte comune dello stabile, lato Sud, ma è anche possibile giungere all'uscio, ricavato prospiciente alla prosecuzione di

via Fiume, dalla viabilità esistente.

In futuro, quando saranno concluse le opere di urbanizzazioni della prosecuzione di via Fiume e si sarà pavimentata l'arteria stradale, è probabile che l'ingresso si espletterà quasi esclusivamente dal settore orientale del palazzo, fermo restando la facoltà di utilizzo della corte comune e dell'accesso da via F. Costabile.

Ad onore del vero, trattandosi di un immobile destinato a negozio, non gode di una posizione "perfetta" in quanto a visibilità ed esposizione, almeno fino a quando non verrà resa carrabile e presentabile la viabilità nel settore orientale del complesso immobiliare.

Le finiture del negozio sono, invece, pressoché perfette, anche in considerazione della recente costruzione dello stabile.



Allo stato,

essendo utilizzato come show-room è provvisto di alcune divisioni mobili, in cartongesso, che fungono da separé o schermi ai prodotti in vendita, oppure sono stati installati allo scopo di generare un percorso per i clienti.

Trattasi, in genere, di pareti di arredo che nulla hanno a che fare con l'edificazione e nel caso l'acquirente sub-asta rilevi all'interno del

negozio tali installazioni, può procedere con lo smontaggio ed il trasporto a discarica di tali suddivisioni.

Identico discorso per quanto riguarda l'illuminazione; alcuni punti luce sono stati installati allo scopo di "mettere in evidenza" arredi e mobili in vendita nel negozio.

All'attualità il cespite non è dotato di alcuna divisione interna (se non le pareti di arredo prima citate) è, pertanto, non è stato possibile accertare né la presenza della colonna fecale e neppure di impianti idraulici all'interno del locale anche se lo stato dell'arte del piano seminterrato e la presenza di una serie di tubature che solcano il solaio piano di copertura del livello inferiore sono a testimonianza del fatto che è possibile realizzare dei servizi igienici in qualsivoglia posizione del livello terraneo.

Il pavimento del locale è in gres di buona qualità, ottimamente messo in opera, di colore chiaro e di forma quadrata.

L'impianto di illuminazione del tipo canalizzato con illuminazione



al neon installato su plafoniere rettangolari fissate direttamente al soffitto.

Gli infissi in alluminio, moderni, funzionali, provvisti di

vetro camera di grandi dimensioni, in genere apribili a due battenti,

oppure, costituiscono delle ampie vetrate che hanno lo scopo di fungere da vetrine espositive per i prodotti in vendita.

Nello specifico il negozio in esame è provvisto di due vetrine ricavate sulla parete meridionale, e di due infissi sul muro orientale, uno dei quali funge da porta d'ingresso; infine una terza vetrina è ricavata sulla parete occidentale, in quanto questa porzione di immobile "fuoriesce" dalla sagoma e si estende verso mezzogiorno.

Anche per il lotto in esame, quindi, si sono riscontrate delle differenze con quanto indicato sulla planimetria catastale e sugli elaborati di progetto per quanto attiene alla distribuzione e numero degli infissi esterni **(vedi allegati A, B, C)**.

Come già più volte trattato il negozio è collegato, senza soluzione di continuità, con le restanti porzioni di stabile a livello.

La sottoscritta ha predisposto un allegato grafico nel quale ha indicato con precisione la posizione delle pareti che dovranno delimitare l'ambiente attinente al lotto in esame.

Rimane inteso che l'acquirente sub-asta dovrà, innanzi tutto, perimetrare la porzione di edificio acquistato, nel caso specifico realizzando la parete divisoria con il lotto limitrofo N. 2, ossia il sub 7 del foglio 83, Particella 1235 e con il sub 9 (ora sub 50) al foglio 83, particella 1235 (potrebbe anche accadere che gli acquirenti dei lotti citati abbiano già provveduto ad effettuare la divisione degli spazi a loro cure e spese) **(vedi allegato B)**.

Per quanto riguarda la suddivisione degli impianti, la sottoscritta

ha accertato che è possibile procedere al sezionamento degli stessi ricorrendo a professionisti del settore sia in campo elettrico che idraulico.

Anche la suddivisione degli impianti dovranno essere effettuati preliminarmente all'utilizzo del cespite aggiudicato.

Infine, non è stata conteggiata alcuna spesa per la suddivisione degli ambienti e degli impianti elettrici, non perché non sia prevista una spesa, ma tale costo appare risibile rispetto al valore dei cespiti immobiliari, e quindi, non se ne terrà conto.

Dalle misure e dai rilievi effettuati il Lotto N. 3 risulta caratterizzato dalle seguenti grandezze caratteristiche: Superficie Commerciale: 175,55 mq e Superficie Utile: 162,79 mq **(vedi allegato A, B, C).**

LOTTO N. 4

E' ancora il caso di sottolineare che anche il cespite in questione è collegato alla restante porzione di piano, senza soluzione di continuità, ed adattato a show-room di vendita mobili come la restante porzione del livello.

Per i motivi prima addotti si procederà alla vendita all'asta dei singoli cespiti piuttosto che dell'intero livello per motivi di opportunità e nel rispetto del verbale di pignoramento e dell'ipoteca.

Dal punto di vista catastale, però, a differenza degli altri cespiti finora trattati, per i quali la corrispondenza era pressoché perfetta con gli atti di causa, nel caso specifico l'unità immobiliare è stata sottoposta ad un frazionamento che ha soppresso l'originario bene ipotecato (anche in quota) **(vedi allegato E).**

Dallo studio e ricerche compiute e da quanto indicato sul verbale di pignoramento ed ipoteca, il cespite che costituisce il lotto in esame è censito al catasto fabbricati del Comune di Lamezia Terme (CZ), sezione censuaria di Sambiase, al **Foglio di mappa 83, Particella 1235, sub. 9**, z. c. 1, categoria C1 "negozi e botteghe", classe 2, di 142 mq, rendita catastale € 887,38, piano T, via Francesco Costabile snc in testa alla società  **(vedi allegato D).**

Con variazione catastale del 03/11/2011, N. 67698.1/2011 (protocollo N. CZZ0276264), veniva esibita all'agenzia delle entrate - ufficio del territorio servizi catastali, il frazionamento dell'unità immobiliare sopra definita con la motivazione "frazionamento con cambio di destinazione d'uso".

A seguito di detta variazione il cespite al foglio di mappa N. 83, particella 1235, sub. 9 veniva cassato ed al suo posto venivano istituite due nuove unità immobiliari, così individuate: al catasto di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiase, al **foglio di mappa N. 83, particella 1235, sub. 49**, z. c. 1, categoria C2 "magazzini e locali di deposito", classe 2, di 23 mq, rendita catastale € 32,07, piano T, via Francesco Costabile snc in testa alla società  e al catasto di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiase, al **foglio di mappa N. 83, particella 1235, sub. 50**, z. c. 1, categoria C1 "negozi e botteghe", classe 2, di 118 mq, rendita catastale € 737,40, piano T, via Francesco Costabile snc in testa alla società  **(vedi allegato D).**

Se dal punto di vista degli atti esecutivi non cambia nulla, in quanto la corrispondenza è comprovata, non è chiara l'operazione catastale, soprattutto con riferimento alle autorizzazioni urbanistiche.

Dallo studio degli incartamenti recuperati presso il Comune di Lamezia Terme, infatti, non è emerso alcun cambio di destinazione d'uso di parte del piano terra, che invece, ha destinazione commerciale.

L'altro aspetto singolare riguarda, inoltre, l'utilizzo a show-room che interessa anche il sub 50 (a maggiore consistenza), ma esclude completamente il magazzino individuato come sub 49.

Non solo, ma tale piccolo vano è accessibile esclusivamente dal vano scala, attraverso una porta ed è completamente avulso dal limitrofo negozio di mobili.

Il frazionamento, presumibilmente, è stato originato da un diverso uso dei locali.

Il sopralluogo, infatti, ha dimostrato che il piccolo vano costituito



dal sub 49, è utilizzato come deposito, presumibilmente a favore di qualche condomino del palazzo, anche se non esistono contratti registrati.

L'amministratore della società pignorata, inoltre, suggeriva alla

scrivente di formare due lotti, in quanto il magazzino (sub 49) era appetibile da terzi soggetti e, comunque, non era destinato a negozio.

D'altra parte la divisione tra i due ambienti è netta e marcata da un muro, di spessore pari ad almeno 20 cm, senza alcun collegamento tra i due ambienti.

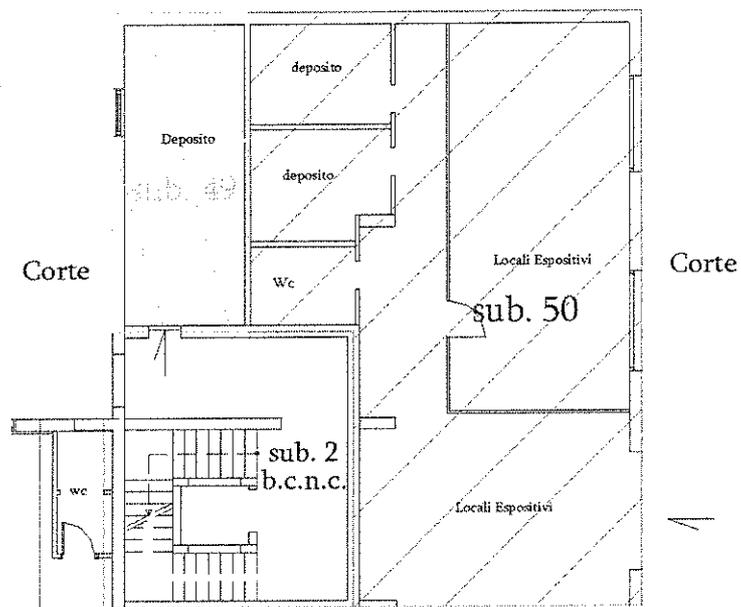
La sottoscritta allo scopo di rispettare, in parte, la disposizione catastale, procederà con la stima dell'intero lotto, ma al termine formerà due sotto-lotti, ossia, uno per ogni subalterno.

Sarà facoltà, poi, del giudice, sentite le parti, decidere se mandare in vendita un solo lotto complessivo, oppure, i due sotto-lotti.

Bisogna, anche dire che il frazionamento è illegittimo dal punto di vista urbanistico e per la regolarizzazione è necessario l'esibizione di una pratica edilizia ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. N. 380/2001.

E' anche vero che il cambio di destinazione d'uso è a "sfavore"

in quanto si passa da un uso commerciale ad un magazzino e, quindi, probabilmente senza costi eccessivi o il rispetto di altri requisiti (parcheggi, etc), ma necessita di una pratica edilizia, la



presenza di un tecnico abilitato e sicuramente una serie di versamenti

per contributo di costruzione e diritti.

L'originario subalterno 9, occupava il settore nordorientale del piano terra; all'attualità, il sub 50 (collegato al resto del livello ed utilizzato come show-room) è costituito dall'ala Nord-Est, mentre il sub 49 occupa la modesta striscia, a ridosso della corte e del corpo scale, lato Nord Ovest del secondo corpo di fabbrica.

La particolarità della porzione di negozio in esame, è che sebbene provvisto di un infisso che può tranquillamente fungere da porta, allo stato, l'apertura, che affaccia sulla prosecuzione di via Fiume, è stata attrezzata a vetrina.

Pertanto, l'acquirente sub-asta, dovrà provvedere, a sue cure e spese, ad installare, al posto della vetrina, un infisso, simile per tipologia e materiali a quelli esistenti che permetta l'accesso alla porzione acquisita.

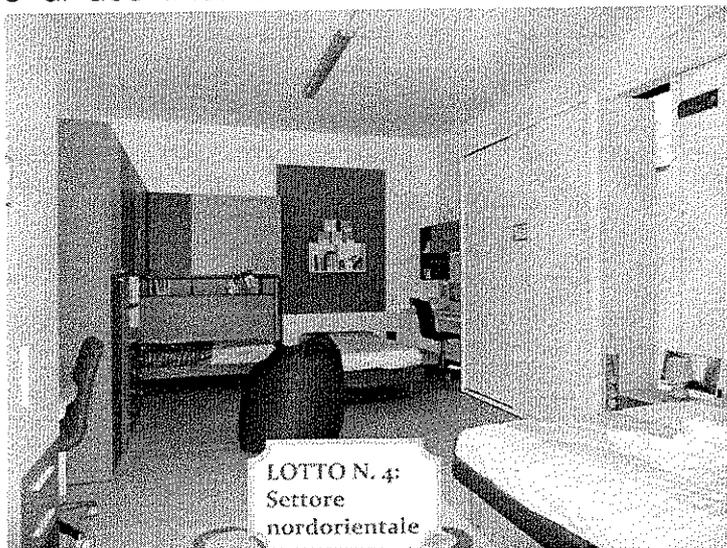


LOTTO N. 4:
Vista degli
infissi "a
vetrina", lato Est

In questo caso, inoltre, a differenza di quanto accertato per gli altri subalterni, il numero delle aperture e degli infissi esterni è corretto, anche se, erroneamente sulla planimetria catastale del sub 50 è indicata una porta invece di una finestra.

In sostanza il sub 50 è provvisto di una vetrina di grandi dimensioni

e di due finestre a nastro, tutte affaccianti sulla prosecuzione di via



Fiume, mentre il sub 49, è dotato di una finestra che affaccia sulla corte comune, lato Nord-Ovest, e della porta d'accesso che apre sul corpo

scale.

Le finiture del negozio sono pressoché perfette, anche in considerazione della recente costruzione dello stabile.

Così per come più volte ribadito, il sub 50, essendo utilizzato come show-room è provvisto di alcune divisioni mobili, in cartongesso, che fungono da separé o schermi ai prodotti in vendita, oppure, sono stati installati allo scopo di generare un percorso per i clienti.

Trattasi, in genere, di pareti di arredo che nulla hanno a che fare con l'edificazione, e

nel caso l'acquirente sub-asta rilevi,

all'interno del negozio, tali

installazioni potrà procedere con lo



smontaggio ed il trasporto a discarica di tali suddivisioni.

Identico discorso per quanto riguarda l'illuminazione; alcuni punti luce sono stati installati allo scopo di "mettere in evidenza" arredi e mobili in vendita nel negozio.

Il locale in esame è stato suddiviso (a differenza di quanto risulta dalla planimetria catastale) in una serie di locali, uno dei quali costituisce un servizio igienico.

Trattasi, ad ogni modo, di divisioni, in cartongesso che possono essere divelte dall'acquirente sub-asta e trasportate in discarica.

Una menzione a parte, merita il servizio igienico che, invece, a parere della sottoscritta risulta determinante alla fruibilità del cespite e che deve essere mantenuto, adeguando, semai la planimetria catastale.



Anche in questo caso le divisioni sono state realizzate in cartongesso, dotate di porte in legno e di splitter per la climatizzazione degli ambienti.

Il pavimento del locale è in gres di buona qualità, ottimamente messo in opera, di colore chiaro e di forma quadrata.

L'impianto di illuminazione, del tipo canalizzato, con illuminazione al neon installato su plafoniere rettangolari fissate direttamente al soffitto.

Gli infissi in alluminio, moderni, funzionali, provvisti di vetro camera di grandi dimensioni, in genere apribili a due battenti, oppure, costituiscono delle ampie vetrate che hanno lo scopo di fungere da vetrine espositive per i prodotti in vendita.

Come già più volte ribadito il negozio è collegato, senza soluzione di continuità, con le restanti porzioni di stabile a livello.

La sottoscritta ha predisposto un allegato grafico nel quale ha indicato con precisione la posizione delle pareti che dovranno delimitare l'ambiente attinente al lotto in esame.

Rimane inteso che l'acquirente sub-asta del sub 50 dovrà, innanzi tutto, perimetrare la porzione di edificio acquistato, nel caso specifico realizzando la parete divisoria con il lotto limitrofo N. 3, ossia il sub 8 del foglio 83, Particella 1235 (potrebbe anche accadere che l'acquirente del lotto 3 abbia già provveduto ad effettuare la divisione degli spazi a sue cure e spese), mentre il sub 49, come detto è perfettamente confinato ed individuato **(vedi allegato B)**.

Per quanto riguarda la suddivisione degli impianti, la sottoscritta ha accertato che è possibile procedere al sezionamento degli stessi ricorrendo a professionisti del settore sia in campo elettrico che idraulico.

Anche la suddivisione degli impianti dovranno essere effettuati preliminarmente all'utilizzo del cespite aggiudicato.

Infine, non è stata conteggiata alcuna spesa per la suddivisione degli ambienti e degli impianti elettrici, non perché non sia prevista una spesa, ma tale costo appare risibile rispetto al valore dei cespiti

immobiliari, e quindi, non se ne terrà conto.

Dalle misure e dai rilievi effettuati il Lotto N. 4 risulta caratterizzato dalle seguenti grandezze caratteristiche: Superficie Commerciale: 154,89 mq e Superficie Utile: 137,95 mq di cui il sub 49 sviluppa una Superficie Commerciale: 26,98 mq e Superficie Utile: 22,63 mq ed il sub 50 sviluppa una Superficie Commerciale: 127,91 mq e Superficie Utile: 116,20 mq **(vedi allegato A, B, C).**

LOTTO N. 5

Trattasi, per come detto, di un cespite in corso di costruzione che occupa la porzione Ovest del piano seminterrato; tutto il livello versa nello stesso livello manufattivo del lotto in esame essendo totalmente "a grezzo".

Dagli studi e indagini effettuate, e dagli accertamenti e verifiche



LOTTO N. 5: Vista del prospetto meridionale del complesso immobiliare dal quale si evince il livello di finiture del piano seminterrato e lo stato del terreno antistante

eseguite nel corso dei sopralluoghi, si è appurato che l'immobile oggetto di stima, risulta classato al catasto fabbricati del Comune di

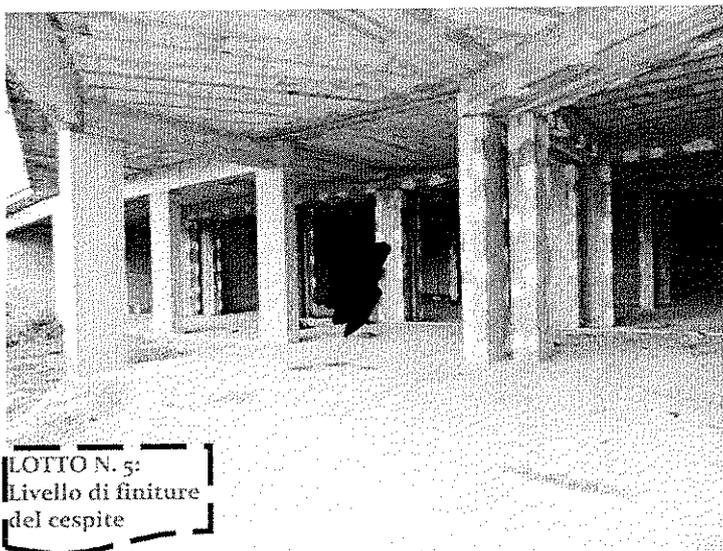
Lamezia Terme (CZ), sezione censuaria di Sambiasè, al **Foglio di mappa 83, Particella 1235, sub. 40**, z. c. 1, categoria C6 "Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)", classe 1, di 360 mq, rendita catastale € 464,81, piano S1, via Francesco Costabile snc in testa alla società XXXXXXXXXX

(vedi allegato D).

Esiste, pertanto, una corrispondenza pressoché perfetta con gli atti esecutivi, l'identificazione catastale e lo stato di fatto **(vedi allegati A, B, C, D, E).**

Allo stato l'unità immobiliare versa allo stato grezzo; la parete settentrionale, contro terra, è stata gettata in opera in calcestruzzo armato, così come il muro perimetrale occidentale.

Non esiste, invece, alcuna parete perimetrale lungo il lato Sud, che affaccia sul vasto terreno libero e, soprattutto, lungo il confine orientale.

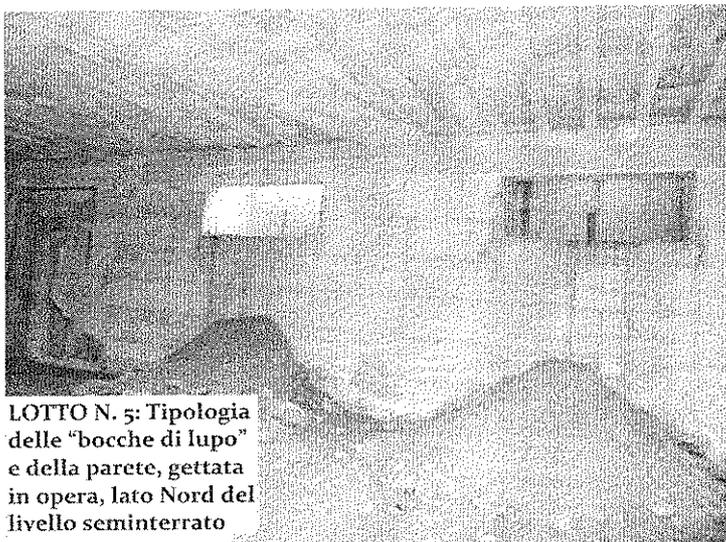


Lungo il lato Est, infatti, il cespite in questione è collegato, senza soluzione di continuità con i restanti subalterni appartenenti alla stessa ditta.

La sottoscritta ha redatto un elaborato tecnico con il quale ha individuato, con precisione, i limiti di proprietà del cespite in esame, lungo il lato Est **(vedi allegati B).**

Catastalmente la planimetria mostra una parete divisoria che in realtà non è stata mai realizzata e che, però, l'acquirente sub-asta potrà costruire a sue cure e spese dopo l'acquisizione del cespite.

Bisogna anche dire che trattandosi di un' autorimessa è probabile



LOTTO N. 5: Tipologia delle "bocche di lupo" e della parete, gettata in opera, lato Nord del livello seminterrato

che non si addiverrà alla realizzazione fisica della divisione, anche se l'aggiudicatario non potrà opporsi alla realizzazione di un muro di divisione

effettuato dal confinante.

Allo stato, non sono individuabili finiture di alcun genere, ad eccezione delle "bocche di lupo", lato Nord, che permettono l'aerazione dei locali e che sbucano nella porzione di corte comune a Nord.

Bisogna, altresì, precisare che le bocche di lupo che insistono sulla proprietà pignorata sono state oscurate, dall'interno, con dei mattoni forati.

Il cespite è sprovvisto di intonaco, impianti e pavimenti, ad eccezione della gettata sul piano di fondazione e presumibilmente



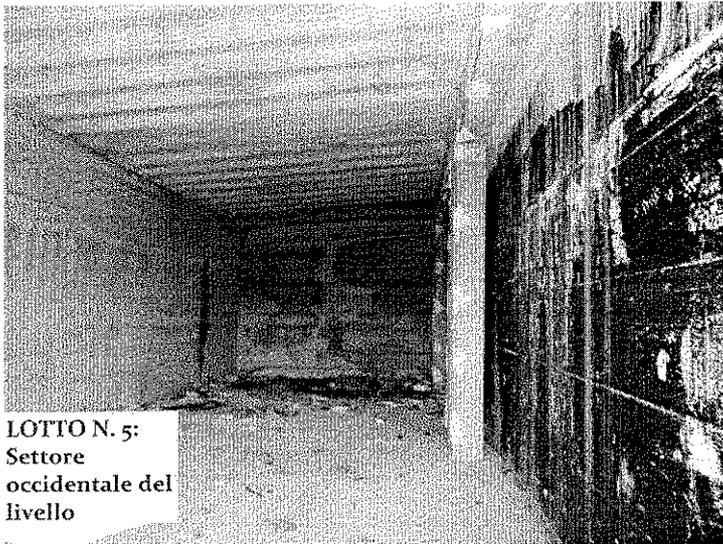
LOTTO N. 5: Parete di divisione, lato occidentale

dell'aerazione nella soffondazione.

Sono stati osservati, invece, alcuni tubi di scarico che solcano il bene, dei tubi zincati che apportano acqua dell'impianto idraulico ed una serie di pozzetti di scarico.

La caratteristica del bene in esame è rappresentato dalla moltitudine di pilastri e travi a spessore che popolano la superficie e solcano il solaio piano di copertura.

L'unica eccezione riguarda la realizzazione di una parete in



calcestruzzo, gettato in opera, che collega tre pilastri nel settore occidentale del cespite.

Tale setto, di fatto, crea un lungo "budello" rappresentato dalla zona più occidentale del magazzino anche se il collegamento con il resto dell'unità immobiliare è assicurato agevolmente nella parte meridionale.

Un ulteriore aspetto che è il caso di citare riguarda la forma particolare del cespite pignorato, che nella zona sudorientale descrive un trapezio rettangolo, andandosi poi a rastremare fino a giungere al corpo scale.

Per quanto attiene alle scale è bene precisare che dovrebbero giungere al piano seminterrato, secondo le indicazioni contenute nel progetto, mentre allo stato sono state completamente murate, forse

anche per motivi di sicurezza.

Ad ogni modo l'accesso alle scale non è previsto attraverso il cespite in questione, ma dal "corridoio comune" adiacente al bene pignorato e censito al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, foglio di mappa N. 83, particella 1235, sub 41 (bene comune non censibile ai sub: 29-30-31-32-33-34-35-36-37-38 e 39), quindi, di fatto l'autorimessa pignorata non ha accesso alla scala.

L'aspetto che desta le maggiori preoccupazioni per la fruibilità del bene in esame, e di tutto il piano seminterrato, è costituito dall'accesso veicolare al livello.

Secondo il progetto esibito dalla società ██████████ infatti dovrà essere realizzata una rampa (a doppio senso) che dal piano stradale di via F. Costabile dovrà raggiungere il garage interrato.

Nello spazio antistante all'autorimessa dovranno essere realizzati altri parcheggi all'aperto e altri accessori ed opere di urbanizzazione a corredo.

Purtroppo, allo stato, nessuna delle opere previste è stata realizzata, non solo ma non esiste alcuna lavorazione in corso o dei particolari realizzati.

Allo stato, quindi, l'unica possibilità offerta per raggiungere il parcheggio interrato è quella di attraversare il vasto cortile sterrato che si estende dal fabbricato fino a via Giustiniano Porchio, che costeggia la proprietà lungo il lato meridionale.

L'accesso al terreno è facilmente attuabile dall'estremo

meridionale alla continuazione di via Fiume, alla congiunzione con via G. Porchio.

La sottoscritta nella descrizione del lotto ha sempre utilizzato la dicitura di "autorimessa", mentre per come visto con domanda del 05/04/2011, protocollo N. 17547 (ad integrazione della pratica presentata con nota prot. N. 47978, del 12 luglio 2010) al front-office del Comune di Lamezia Terme, veniva esibita, dalla ditta Altea S.r.l., la pratica di "Ristrutturazione edilizia di un fabbricato sito nel centro abitato di Sambiase in via F. Costabile per l'utilizzo ai fini commerciali del piano seminterrato" **(vedi allegato G)**.

Con comunicazione del dirigente del Settore 1 – Pianificazione ed Edilizia Privata dell'area tecnica del Comune di Lamezia Terme del 3 maggio 2011, veniva comunicato alla società istante, [REDACTED], il prosieguo dell'iter amministrativo per il rilascio del permesso di costruire previa verifica dell'avvenuta integrazione degli oneri già versati e avvenuto asservimento delle particelle N. 1287, 1290, nonché la particella 1229 del foglio 83 dell'ex Comune di Sambiase, al manufatto principale con specifica indicazione della esclusione di ulteriori possibilità edificatorie, con trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Successivamente con nota dirigenziale del 26 febbraio 2014, l'ente preposto, ossia il Comune di Lamezia Terme, esprimeva il diniego al cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato **(vedi allegato G)**.

La società [REDACTED] con sede in Lamezia Terme, in data 03

novembre 2014, prot. N. 68996 ri-esibiva al fron-office del Comune di Lamezia Terme istanza di "Ristrutturazione edilizia di un fabbricato sito nel centro abitato di Sambiasse in via F. Costabile per l'utilizzo ai fini commerciali del piano seminterrato" **(vedi allegato G)**.

Alla società istante, con trasmissione del 21 novembre 2014, protocollo N. 74703, veniva comunicato che "con disposizione del Dirigente del Settore Edilizia Privata e SUE, n. prot. 74617 del 21/11/2014, è stato annullato in autotutela il diniego N. 12 del 26/02/2014 e, conseguente, riapertura dell'iter amministrativo per il rilascio del permesso di costruire" **(vedi allegato G)**.

Quindi, in sostanza, sebbene l'unità immobiliare pignorata, al piano seminterrato, sia ancora da intendersi "autorimessa", di fatto, la società ████████ è in procinto di ottenere il permesso di costruire per il cambio di destinazione d'uso a commerciale, dell'intero livello.

Nella stima si terrà conto di tale opportunità, anche perché è probabile che nell'immediatezza tale autorizzazione sarà ottenuta vista la nuova istanza esibita dalla società pignorata a testimonianza della volontà concreta di addivenire al cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato.

Infine, non è stata conteggiata alcuna spesa per la suddivisione degli ambienti non perché non sia prevista una spesa, ma per due ordini di motivi: il primo è rappresentato dal fatto che l'acquirente sub-asta potrebbe non dover ricorrere alla perimetrazione dell'area acquistata, ed il secondo che tale costo appare risibile rispetto al valore dei cespiti

immobiliari, e quindi, non se ne terrà conto.

Dalle misure e dai rilievi effettuati il Lotto N. 5 risulta caratterizzato dalle seguenti grandezze caratteristiche: Superficie Commerciale: 373,38 mq e Superficie Utile: 349,43 mq **(vedi allegato A, B, C).**



QUESTIONE F

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

Con atto di compravendita del 6 maggio 2005, rep. N. 64372, raccolta N. 17055, stipulato dal notaio Gennaro dott. Anania, registrato a Lamezia Terme il 27/05/2005, N. 876, serie 1T e trascritto a Catanzaro il 28/05/2005 al N. 7802 R.P. e N. 13589 R.G., perveniva alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di Catanzaro [REDACTED] soggetto esecutato per la quota di 1/1, la proprietà del terreno (attuale area di sedime del fabbricato), censito al catasto terreni di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiase, al foglio di mappa N. 83, particella 1162 **(vedi allegato F).**

L'atto in questione recitava: *"L'anno duemilacinque il giorno sei del mese di maggio. In Lamezia Terme, nel mio studio sito alla via Alessandro Volta n. 13. 6 maggio 2005 Innanzi a me dr. Gennaro Anania, Notaio in Lamezia Terme, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catanzaro, Crotona, Lamezia Terme e Vibo Valentia, non assistito dai testimoni per espressa rinuncia fatta dai comparenti, in ciò d'accordo tra loro, e col mio consenso.*

SONO PRESENTI: 1) IL signor [REDACTED]

██████████, codice fiscale dichiarato ██████████, 2) La società ██████████ con sede in ██████████ codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Catanzaro ██████████ rappresentata dall'Amministratore Unico con poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione signor ██████████ ██████████ in forza dei poteri a Lui derivanti dallo statuto sociale. I predetti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue: ART.1= Il signor ██████████ vende alla società ██████████ che, come sopra rappresentata, acquista, La piena proprietà del seguente immobile: appezzamento di terreno non agricolo, sito in Lamezia Terme - sezione Sambiase - Località "via F. Costabile", della superficie di circa are 84,80 (are ottantaquattro e centiare ottanta), confinante con via Costabile, con via Palermo e con via Gramsci, salvo altri. Detto terreno è riportato nel catasto terreni del Comune di Lamezia Terme - sezione Sambiase - alla Partita intestata al venditore, foglio di mappa 83, particella 1162, uliveto di prima, are 84,80, reddito dominicale euro 63,50, reddito agrario euro 32,85. A tutti i fini giuridici e catastali dichiara il venditore che detto terreno è porzione del terreno di maggiore consistenza a lui pervenuto per acquisto dal signor ██████████ con atto di compravendita a rogito notar dr. Fortunato Galati da Sambiase in data 13 dicembre 1962, repertorio numero 30242, registrato in Nicastro il 22 dicembre 1962 al n. 753 Volume 180. Il venditore, ad ogni effetto di Legge, ed in particolare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 del Testo Unico sull'Edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), mi presenta il certificato di destinazione

urbanistica rilasciato dal Comune di Lamezia Terme in data 26 aprile 2005, certificato che viene allegato a questo atto sotto la lettera "A", e mi dichiara che dalla data del rilascio di detto certificato fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. Dichiarano le parti che la vendita è fatta a corpo e non a misura e così accettata; ART.2= Il prezzo è stato convenuto tra le parti ed a me Notaio dichiarato in euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila/00) è la quota di prezzo relativa a metri quadrati 5.660 (cinquemilaseicentosessanta) che ricadono in zona "Sottozona FL (Servizi Pubblici Locali); euro 221.400,00 (duecentoventunomilaquattrocento/00) è la quota di prezzo relativa a metri quadrati 2.550 (duemilacinquecentocinquanta) che ricadono in "zona "B1" area urbana ad organizzazione morfologica"; euro 1.200,00 (milleduecento/00) è la quota di prezzo relativa a circa metri quadrati 130 (centotrenta) che ricadono in zona "B2" area urbana ad organizzazione morfologica" e euro 1.400,00 (millequattrocento/00) è la quota di prezzo relativa a circa metri quadrati 140 (centoquaranta) che ricadono in zona "A" insediamento urbano storico. Detta somma il venditore dichiara di aver ricevuto, prima d'ora, dalla società acquirente, come rappresentata, a favore della quale rilascia ampia e finale quietanza di saldo, dichiarando di non avere altro a pretendere. ART.3= Oggi stesso si trasferiscono a favore della società acquirente, come rappresentata, la proprietà ed il possesso di quanto compravenduto con tutti i diritti, azioni, ragioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive. ART.4= Il venditore rinuncia all'iscrizione di qualsiasi eventuale ipoteca legale. ART.5= Il venditore garantisce che quanto venduto è di sua proprietà e

libera disponibilità, immune da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli e da qualsiasi altro vincolo od onere di sorta.

ART.6= Le spese del presente atto sono a carico della società acquirente, come rappresentata. ART.7= Il venditore Nicotera Enrico dichiara, ai fini fiscali, che al fine di applicare le norme previste dall'art. 7 della Legge 448/2001 (Legge Finanziaria 2002) ha fatto redigere apposita perizia giurata in data 13 dicembre 2002 dinanzi al Cancelliere del Tribunale di Lamezia Terme perizia che determina i valori di riferimento di detto terreno alla data del primo gennaio 2002, e che è a disposizione dell'Ufficio fiscale. Il venditore signor ██████████ dichiara che la presente vendita soggetta ad IVA 20% (venti per cento) ai sensi dell'art. 4, comma 4° del D.P.R. 633/1972 e ciò in quanto egli riveste la qualifica di "imprenditore agricolo" e il terreno oggetto del presente contratto è suscettibile di utilizzazione edificatoria. A norma dell'art. 2659 Codice Civile il venditore ██████████ dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni e che quanto venduto è suo bene personale" **(vedi allegato F).**



ART. 8

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

Durante le operazioni di sopralluogo del 7 novembre 2014, la sottoscritta, oltre ad effettuare il rilievo grafico e fotografico degli immobili eseguiti, constatava lo stato dei luoghi, al fine di predisporre una divisione fisica dei beni oggetto di studio.

Effettuato il rilievo vettoriale delle unità immobiliari indagate,

studiati gli incartamenti urbanistici e le varie planimetrie di progetto e catastali si redigeva un piano di divisione in più lotti dei beni in esame.

Come già avuto modo di relazionare i beni pignorati sono stati realizzati ed accatastati come unità singole, sebbene, allo stato, i locali al piano terra sono stati "uniti" ed utilizzati come esposizione e vendita di mobili e arredo.

L'estensione dei locali, però, è tale che la vendita dell'intero piano terra assurgerebbe ad una cifra consistente tale da limitare, in modo determinante, l'appetibilità dei possibili acquirenti.

Risulta essere un'operazione razionale, invece, quella di vendere le unità immobiliari singolarmente, così per come identificate catastalmente, con l'obbligo, per l'acquirente sub-asta, di erigere al momento dell'entrata in possesso del cespite aggiudicato, delle pareti di divisione tra i lotti, così per come rappresentato sull'allegato predisposto allo scopo.

In sostanza, quindi, sono stati individuati cinque lotti che per consistenza e natura corrispondono agli immobili pignorati ed indicati nel verbale di pignoramento del 03/07/2014 R.G. N. 7703 e R.P. N. 6296 **(vedi allegato E).**

Occorre, infine, precisare che i beni risultato pignorati per l'intero, così come si evince dal verbale di pignoramento del 03/07/2014, R.P. N. 6296, R.G. N. 7703, derivante da atto giudiziario del 16/06/2014, numero di repertorio 365, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme (CZ), e quindi non necessita preservare parte del compendio dall'espropriazione

forzata.

LOTTI 1 - 2 - 3 - 4

Relativamente ai lotti 1 - 2 - 3 - 4 può essere fatta menzione in maniera univoca poiché, attualmente, compongono l'intero piano terra di uno stabile a maggiore consistenza.

Allo stato, non esistono elementi strutturali atti a delimitare i vari subalterni; come detto, infatti, l'intero livello, ad eccezione del modestissimo magazzino individuato con il sub. 49, è utilizzato come show-room di mobili ed arredi, ed il conduttore non ha ritenuto di delimitare, secondo quanto riportato sugli elaborati di progetto e le planimetrie catastali, lo spazio.

La sottoscritta, per come espresso più volte in precedenza, ha redatto un elaborato grafico con il quale ha indicato perfettamente le dimensioni di ogni lotto.

L'acquirente sub-asta dovrà, innanzi tutto, perimetrare la porzione di edificio acquistato anche se potrebbe anche accadere che l'acquirente dei lotti limitrofi abbiano già provveduto ad effettuare la divisione degli spazi a loro cure e spese **(vedi allegato B)**.

Per quanto riguarda la suddivisione degli impianti la sottoscritta ha accertato che è possibile procedere al sezionamento degli stessi ricorrendo a professionisti del settore sia in campo elettrico che idraulico.

Anche la suddivisione degli impianti dovranno essere effettuati preliminarmente all'utilizzo del cespite aggiudicato.

Infine, non è stata conteggiata alcuna spesa per la suddivisione

degli ambienti e degli impianti, non perché non sia prevista una spesa, ma tale costo appare risibile rispetto al valore dei cespiti immobiliari, e quindi, non se ne terrà conto.

LOTTO 5

Il deposito al piano seminterrato, attualmente, è allo stato rustico; sulla base di quanto affermato parrebbe fattibile una suddivisione in più parti dell'immobile, infatti, sarebbe ipotizzabile apportare delle variazioni strutturali interne.

Ipotesi cassata soprattutto in considerazione del fattore economico: una riduzione in termini di superficie, infatti, diminuirebbe l'appetibilità sul mercato del bene in oggetto e, considerando l'ubicazione dello stesso, e la "concorrenza" di altre strutture simili in zone limitrofe, tale direzione andrebbe solo a nuocere sulla futura vendita.

Inoltre, come noto, la suddivisione in più unità immobiliari si configura come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 10, comma c del D.P.R. N. 380/2001 per la quale è necessario l'ottenimento del permesso di costruire ed il pagamento del contributo di costruzione.



QUESITO N. 7

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

Durante lo svolgimento delle visite sui luoghi di causa in Lamezia Terme - Sambiase (CZ), la sottoscritta constatava lo stato d'occupazione

dei cespiti eseguiti.

In particolare si raccoglievano le affermazioni spontanee della parte eseguita, nella persona del suo legale rappresentante, al fine di dare risposta al quesito.

Ancora, si faceva accesso all'Agenzia delle Entrate (già Ufficio del Registro) di Lamezia Terme dove si eseguivano delle ricerche ordinarie allo scopo di individuare l'esistenza di contratti registrati o la presenza di altri diritti reali gravanti sugli immobili in esame.

Le unità immobiliari pignorate, si rammenta, che sono allocate al seminterrato e piano terra di uno stabile a maggiore consistenza, a diretto contatto, quindi, con diverse proprietà.

Non è stato possibile, quindi, accertare se esistono contese verso terzi soggetti o controversie tra condomini e, pertanto, tale eventualità non può essere esclusa.

LOTTE 1 - 2 - 3 - 4

In risposta al quesito posto, si è potuto relazionare in maniera univoca dei subalterni di cui sopra, in quanto gli stessi, oltre ad essere distribuiti esclusivamente al piano terra, sono attualmente utilizzati, in concerto, come punto vendita, specializzato nel settore mobiliare.

Infatti, durante la visita era possibile appurare che, attualmente, gli ambienti sono locati alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Il contratto di locazione degli immobili, aventi destinazione commerciale, è stato redatto a Lamezia Terme in data 01/01/2014, e

registrato a Lamezia Terme il 16 luglio 2014 al N. 629 serie 3T (vedi alleg. II).

Nell'atto in questione era riportato quanto segue: "Con la presente scrittura privata da valere a tutti gli effetti di Legge i sottoscritti: [REDACTED]

residente a [REDACTED] codice fiscale

[REDACTED] il quale interviene al presente atto in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società

[REDACTED], con sede in [REDACTED]

nr. [REDACTED] P.IVA [REDACTED] iscritta al R.E.A. presso la C.C.L.A.A. di Catanzaro al n. [REDACTED], di seguito denominato LOCATORE;

[REDACTED] residente a

[REDACTED] codice fiscale

[REDACTED] il quale interviene al presente atto in qualità di agente di commercio con P.IVA nr. [REDACTED] di seguito

denominato CONDUTTORE; convengono e stipulano quanto segue: La società [REDACTED], come sopra rappresentata, concede in locazione

commerciale al sig. [REDACTED] che, a tale titolo accetta, i

locali, posti al piano terra dell'immobile, sito in Lamezia Terme (CZ) in via Costabile, della superficie di circa mq. 545,

identificati al foglio di mappa 83, particella 1235, sub 6, 7, 8 e 9 Comune di Lamezia Terme. La locazione avrà la durata di anni 6 (sei)

+ 6 (sei), per come previsto dall'art. 27, Legge 27 Luglio 1978, n. 392, con decorrenza dall' 1 Gennaio 2014 e con scadenza all' 1

Gennaio 2020, e, alla scadenza naturale, il contratto si rinnoverà tacitamente per la stessa durata, qualora nessuna delle parti dia

all'altra disdetta da inviarsi a mezzo lettera raccomandata A/R almeno sei mesi prima della scadenza. L'immissione nel possesso del

citato locale avverrà in data 1 Gennaio 2014 mediante consegna di n. 03 chiavi. IL canone annuo di locazione è stabilito, come segue: a) per il primo anno in Euro 18.000,00 oltre iva in rate mensili da 1.500,00 oltre iva, da corrispondere entro i primi cinque giorni del mese a cui si riferisce presso il domicilio del Locatore;

Dal secondo anno in Euro 36.000,00 (trentaseimila/00) oltre iva, da corrispondersi in rate mensili da Euro 3.000.00 (tremila/00) oltre Iva, da corrispondere entro i primi cinque giorni del mese a cui si riferisce presso il domicilio del locatore. Il mancato pagamento, anche parziale, della locazione entro 15 (quindici) giorni dalla scadenza, produrrà, ipso jure, la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore, ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art. 1456 del c.c. Ove il locatore non si avvalga della facoltà concessagli dalla predetta clausola risolutiva, il ritardato pagamento della locazione darà luogo alla corresponsione di un interesse, a decorrere dalla data di scadenza, che viene fissato in misura corrispondente a quello legale aumentato di 4 punti, da addebitarsi senza necessità di atto di messa in mora sul canone del mese successivo. Il conduttore moroso, non potrà far valere alcuna eccezione ed azione, se non dopo il pagamento dei canoni scaduti. 5. Il conduttore si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli commerciali. 6. Oltre al canone, sono interamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di riscaldamento, la tassa per la rimozione dei rifiuti, quelle elencate dall'art. 9 della L. n. 392/1978, nonché, per patto espresso, il compenso dell'amministratore dello stabile nonché tutte le spese condominiali, il tutto nella

misura della percentuale rispetto a quella risultante dai preventivi e rendiconti condominiali e del regolamento. E' fatto assoluto divieto al conduttore di sublocare, di dare in comodato o cedere a terzi , anche parzialmente, quanto oggetto del presente contratto e/o mutarne la destinazione d'uso. E' proibito al conduttore, senza preventivo consenso scritto del locatore, di fare eseguire mutamenti nei locali e negli impianti in essi esistenti che non consentano in ogni momento il ripristino dei locali nello stato attuale. Il locatore dichiara che, ai sensi dell'art. 1578 c.c. l'immobile, oggetto di questo atto al momento della consegna è in regola con tutte le norme edilizie ed urbanistiche vigenti, avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di abitabilità. Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge attività impegnandosi ad utilizzare quanto locato con la diligenza del buon padre di famiglia. Si impegna inoltre a restituirlo alla scadenza della locazione, nello stato di normale efficienza, in cui riconoscerà di averlo ricevuto dal locatore, salvo il normale deperimento derivante dall'uso. Il conduttore provvederà a sue spese ad imbiancare le pareti e lascerà l'immobile alla scadenza nello stato in cui trovasi. Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare i locali affittati, previo accordo con il conduttore, anche per far visitare i locali a terzi, nel caso di messa in vendita dell'immobile stesso. Ogni aggiunta che non possa essere rimossa in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione o trasformazione non potrà essere fatta dal conduttore,

senza il consenso scritto del Locatore. Il conduttore ha l'obbligo di custodire l'unità immobiliare con la diligenza del buon padre di famiglia, ed è tenuta ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati da sua negligenza e non, nell'uso della cosa locata a nonna dell'art. 1609 c.c., nonché ad eseguire le riparazioni di piccola manutenzione previste dall'art. 1576 c.c., e a sostenere ogni altra spesa di ordinaria gestione inerenti agli impianti, ai servizi, le spese condominiali e comunque acqua e fogne. Le spese di straordinaria manutenzione sono a carico del locatore; quando la cosa locata ha bisogno di riparazioni che non sono a carico della parte conduttrice, quest'ultima è tenuta a dare tempestiva comunicazione scritta al locatore stesso. L'imposta di bollo e di quietanza, nonché le spese di registrazione del presente atto e accessorie, anche per successive rinnovazioni, sono a cura dell'affittuaria e a spese di entrambe le parti in misura del 50%. Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto si rinvia alle norme dettate dal codice civile in materia e dalle altre leggi in materia" **(vedi alleg. I).**

Il contratto sopra riportato, però, conteneva un errore; infatti, quale amministratore unico della società locante era indicato il signor

██████████ nato a ██████████ C.F.

██████████ invece che il signor ██████████

La rettifica veniva prontamente eseguita in data 21/07/2014 e registrata a Lamezia Terme il 21/07/2014 al N. 1156, serie 3 **(vedi allegato II).**

In data 09/01/2015, il predetto contratto veniva rettificato,

mediante scrittura privata di riduzione canone di locazione di immobile, e contestualmente registrato in Lamezia Terme al N. 15, serie 3.

Il documento modificato recita come segue: "Con la presente scrittura privata da valere a tutti gli effetti di legge i sottoscritti: [REDACTED]

residente a [REDACTED] in contrada [REDACTED] C.F.

[REDACTED] il quale interviene al presente atto in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

[REDACTED] 9 iscritta al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Catanzaro al n. [REDACTED] di seguito denominato LOCATORE; [REDACTED]

[REDACTED] residente a [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED], il quale interviene al presente atto in qualità di agente di commercio

con P.IVA nr. [REDACTED] di seguito denominato CONDUTTORE. Già parti nel contratto di locazione stipulato in data 01.01.2014 e registrato

presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio di Lamezia Terme in data 16.07.2014 al n.629 serie 3T e s.m.i. del 21.07.2014 registrata in

data 21.07.2014 al n.L 156 serie 3 convengono e stipulano quanto segue: Modificare l'anzidetto contratto ed in particolare di ridurre

su richiesta del conduttore per problemi di crisi economica il canone di locazione da Euro 1.500,00 (millecinquecento/00) mensili oltre iva

ad Euro 1.000,00 (mille/00) mensili oltre iva, solo per l'anno 2015 (dal 01/01/2015 al 31/12/2015) il conduttore si impegna a

corrispondere entro i primi cinque giorni di ogni mese a cui si riferisce. Fermo restando ogni altra pattuizione presente del

contratto registrato" **(vedi allegato I).**

Infine, occorre precisare che il contratto d'affitto sopra citato non è opponibile alla procedura esecutiva, in quanto la registrazione è datata 16 luglio 2014, mentre il verbale di pignoramento immobili è stato trascritto il 03/07/2014, R.P. N. 6296, R.G. N. 7703 **(vedi allegati I e J).**

LOTTO 5

Relativamente al cespite allocato al piano seminterrato, individuato come sub. 40, sulla scorta di quanto rilevato è già relazionato nei quesiti addietro, è possibile affermare che l'immobile versa in uno stato a rustico e senza alcun utilizzo reale.



QUESITO N. 8

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

L'articolo 2462 c.c. afferma che: "una società che appartiene alla categoria delle società di capitali, come tale risponde, in caso di insolvenza delle obbligazioni sociali, soltanto con il proprio patrimonio".

Essendo la ██████████ per l'appunto una società per capitale, quindi, risulta irrilevante relazionare in merito al regime patrimoniale del debitore esecutato nella causa di cui trattasi.



QUESITO N. 9

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

ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quando a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)

I beni ricadenti nella massa immobiliare pignorata, ed identificati nei **Lotti 1-2-3-4-5** della presente relazione e che come tali verranno trattati nella vendita all'asta, sono parte integrante di uno stabile a maggiore consistenza, con destinazione residenziale e commerciale, sito in Via F. Costabile, nell'abitato di Sambiasse, Comune di Lamezia Terme.

Per quanto attiene ai vincoli di carattere edificatorio, o connessi con il carattere storico-artistico, ovvero, di natura paesaggistica e simili, tale evenienza è da escludersi; il manufatto in questione appartiene, infatti, ad un edificio costruito con regolare permesso di costruire e autorizzato ulteriormente con altri due permessi di costruire in variante, in un'area ricadente, secondo quanto previsto dal PRG vigente nel comune di Lamezia Terme, in parte in "zona B1 - Aree Urbane ad organizzazione morfologica complessa da mantenere suscettibile di nuova edificazione ad iniziativa privata" **(vedi allegato H)**.

In merito ai **Lotti 1 - 2 - 3 -4**, è possibile riferire che attualmente i locali, congiuntamente, sono destinati, autorizzati e locati ad un'attività commerciale.

Tale situazione, d'altra parte, si attaglia con la destinazione d'uso dei singoli immobili.

Dalle indagini effettuate in loco ed in occasione dei sopralluoghi è emerso che a carico della proprietà gravano delle spese a carattere condominiale, che allo stato, non è stato possibile quantificare.

L'esistenza di questa spesa è testimoniata anche da quanto riportato nel contratto di locazione di immobile destinato ad uso commerciale del 21/07/2014, registrato a Lamezia Terme il 21/07/2014 N. 1156, serie 3, in cui è espressamente riportato quanto segue: *"Oltre al canone, sono interamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di riscaldamento, la tassa per la rimozione dei rifiuti, quelle elencate dall'art. 9 della L. n. 392/1978, nonché, per patto espresso, il compenso dell'amministratore dello stabile nonché tutte le spese condominiali, il tutto nella misura della percentuale rispetto a quella risultante dai preventivi e rendiconti condominiali e del regolamento"* **(vedi allegato H)**.

La visita effettuata dalla scrivente ha, altresì, accertato che la conservazione e manutenzione degli spazi e dei beni comuni interni è parsa pressoché perfetta.

Nel particolare, la corte esterna, che abbraccia l'interno piano terra e che funge d'accesso all'immobile, nonché quale sosta delle autovetture, risulta rifinito con pavimentazione industriale di recente costruzione.

Anche l'interno dei locali, adattato a show-room di mobili e arredi, in considerazione della recente costruzione, non presenta evidenti segni di deterioramento sotto alcun punto di vista.

Relativamente al **Lotto 5**, ossia il box censito all'urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, al foglio 83, part. N 1235, sub 40, categoria C/6 "stalle, scuderie, rimesse, autorimesse", è possibile affermare, così come fatto più volte in

precedenza, che attualmente si presenta allo stato rustico.

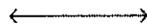
Il lotto allocato al piano seminterrato di uno stabile di maggiore consistenza, è "improduttivo", in quanto ancora inutilizzato.

Tale situazione, comunque, non incide sulle spese che si dovranno sostenere una volta che l'unità immobiliare sia finita e pronta all'uso.

Allo stato, infatti, non sono state individuate delle somme di carattere condominiale da versare.

Altresì, per come è stato possibile appurare dai documenti tecnico – comunali a disposizione della scrivente, nonché dalle dichiarazioni della parte debitrice, può essere affermato che è in corso una pratica catastale atta a variare la destinazione d'uso, in commerciale, del bene in oggetto.

In conclusione, trattandosi di immobili non indipendenti e compiuti dal punto di vista edificatorio, sono da escludere vincoli futuri alla proprietà.



QUESITO N. 10

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, 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.

Nel rispondere al quesito avanzato, la sottoscritta faceva accesso all'agenzia delle entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare (già ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Catanzaro a partire dal 30/09/2014 **(vedi allegato E).**

L'indagine, eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, è stata indirizzata sia nei confronti del soggetto esecutato e sia nei confronti degli immobili pignorati.

I risultati ottenuti, sono stati analizzati accuratamente e ne è scaturita una piena conformità tra le varie trascrizioni e iscrizioni attribuibili ad ogni unità rientrante nel compendio immobiliare esecutato.

Di seguito sarà esposto quanto acquisito dalla ricerca:

FORMALITA' LOTTI 1 - 2 - 3 - 4 - 5

❖ Annotazione, **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**, Presentazione N. 81 del **03/07/2009**, R.P. N. 1601, R.G. N. 9704, derivante da Atto Notarile Pubblico del 22/06/2009, Repertorio N. 7156/4447, a rogito del notaio Panzarella Sebastiano

Unità Negoziale N° 1

✓ 1) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., F. 83, P. 1235, Sub. 11, Natura A2 - Abitazione di tipo civile, Costabile SNC, Capitale € 20.000,00, Ipoteca € 40.000,00;

✓ 2) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., F. 83, P. 1235, Sub. 14, Natura A2- Abitazione di tipo civile, Costabile SNC, Capitale € 60.000,00, Ipoteca € 120.000,00;

✓ 3) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., F. 83, P. 1235, Sub. 20, Natura A2- Abitazione di tipo civile, Costabile SNC, Capitale € 75.000,00, Ipoteca € 150.000,00;

✓ 4) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., F. 83, P. 1235, Sub. 21, Natura A2- Abitazione di tipo civile, Costabile SNC, Capitale € 30.000,00, Ipoteca € 60.000,00;

✓ 5) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., F. 83, P. 1235, Sub. 22, Natura A2- Abitazione di tipo civile, Costabile SNC, Capitale € 100.000,00, Ipoteca € 200.000,00;

✓ 6) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., F. 83, P. 1235, Sub. 27, Natura A2- Abitazione di tipo civile, Costabile SNC, Capitale € 30.000,00, Ipoteca € 60.000,00;

✓ 7) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., F. 83, P. 1235, Sub. 13, Natura A2- Abitazione di tipo civile, Costabile SNC, Capitale € 20.000,00, Ipoteca € 40.000,00;

✓ 8) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., F. 83, P. 1235, Sub. 17 , Natura A2- Abitazione di tipo civile, Costabile SNC, Capitale € 20.000,00, Ipoteca € 40.000,00;

✓ 9) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., F. 83, P. 1235, Sub. 10 , Natura A2- Abitazione di tipo civile, Costabile SNC, Capitale € 20.000,00, Ipoteca € 40.000,00;

✓ 10) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., F. 83, P. 1235, Sub. 12 , Natura A2- Abitazione di tipo civile, Costabile SNC, Capitale € 20.000,00, Ipoteca € 40.000,00;

✓ 11) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., F. 83, P. 1235, Sub. 15 , Natura A2- Abitazione di tipo civile, Costabile SNC, Capitale € 20.000,00, Ipoteca € 40.000,00;

✓ 12) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., F. 83, P. 1235, Sub. 16 , Natura A2- Abitazione di tipo civile, Costabile SNC, Capitale € 20.000,00, Ipoteca € 40.000,00;

✓ 13) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., F. 83, P. 1235, Sub. 18 , Natura A2- Abitazione di tipo civile, Costabile SNC, Capitale € 20.000,00, Ipoteca € 40.000,00;

✓ 14) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., F. 83, P. 1235, Sub. 19 , Natura A2- Abitazione di tipo civile, Costabile SNC, Capitale € 20.000,00, Ipoteca € 40.000,00;

✓ 15) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., F. 83, P. 1235, Sub. 40 , Natura C6- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Costabile SNC, Capitale € 235.000,00, Ipoteca € 470.000,00;

✓ 16) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., F. 83, P. 1235, Sub. 6 , Natura C1- Negozio e botteghe, Costabile SNC, Capitale € 140.000,00, Ipoteca € 280.000,00;

✓ 17) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., F. 83, P. 1235, Sub. 7 , Natura C1- Negozio e botteghe, Costabile SNC, Capitale € 180.000,00, Ipoteca € 360.000,00;

✓ 18) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., F. 83, P. 1235, Sub. 8 , Natura C1- Negozio e botteghe, Costabile SNC, Capitale € 180.000,00, Ipoteca € 360.000,00;

✓ 19) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., F. 83, P. 1235, Sub. 9 , Natura C1- Negozio e botteghe, Costabile SNC, Capitale € 200.000,00, Ipoteca € 400.000,00;

✓ 20) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., F. 83, P. 1235, Sub. 23 , Natura A2- Abitazione di tipo civile, Costabile SNC, Capitale € 20.000,00, Ipoteca € 40.000,00;

✓ 21) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., F. 83, P. 1235, Sub. 24 , Natura A2- Abitazione di tipo civile, Costabile SNC, Capitale € 20.000,00, Ipoteca € 40.000,00;

✓ 22) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., F. 83, P. 1235, Sub. 25 , Natura A2- Abitazione di tipo civile, Costabile SNC, Capitale € 20.000,00, Ipoteca € 40.000,00;

A FAVORE (come nella formalità originaria) di:

1) Banca Nuova S.p.A., con sede in Palermo (PA), C.F. 00058890815

Relat. all'unità negoziale n. 1; Per il diritto di proprietà; Per la quota di 1/1

E CONTRO (come nella formalità originaria):

1) ██████████, con sede ██████████

Relativamente a tutte le unità negoziali n. 1; Per il diritto di proprietà; Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

Premesso: a) che il presente atto di erogazione e quietanza viene stipulato ai sensi della vigente normativa sul credito fondiario contenuta nel decreto legislativo 1 settembre 1993 n. 385 (art. 38 e seguenti) e consegue al contratto di mutuo a mio rogito in data 2 agosto 2007, repertorio numero 4071, registrato in Catanzaro in data 3 agosto 2007 al numero 4797; b) che in base a tale contratto e' stata iscritta ipoteca per euro 3.800.000,00 (tre milioni ottocentomila virgola zero zero) presso l'ufficio dei R.R.I.I. di Catanzaro in data 3 agosto 2007 ai numeri 14307 R.P. e 3105 R.G., c) che l'ipoteca predetta non e' preceduta - come la "parte mutuataria" conferma - da formalità che in qualsiasi modo possano pregiudicarla; d) che sono state effettuate erogazioni rateali

per complessivi euro 1.520.000,00 (un milione cinquecentoventimila virgola zero zero); e) che gli edifici ipotecati sono ultimati e conformi alle norme e prescrizioni del diritto edilizio; f) che su richiesta della "parte mutuataria" - consenziente la "banca" - l'importo del mutuo viene ridotto da originari euro 1.900.000,00 (un milione novecentomila virgola zero zero) ad euro 1.520.000,00 (un milione cinquecentoventimila virgola zero zero); g) che su richiesta della "parte mutuataria", la "banca" procederà alla suddivisione in quote del capitale mutuato ed al correlativo proporzionale frazionamento dell'ipoteca su singole porzioni dell'edificio ipotecato, per il che si provvederà al successivo articolo 3 (tre); h) che su richiesta della "parte mutuataria" - consenziente la "banca" - vengono escluse dal perfezionamento del mutuo le quote relative ad alcune unità immobiliari relativamente alle quali non è sorto alcun debito, per il che si provvede al successivo art. 4 (quattro); i) che su richiesta della "parte mutuataria" consenziente la "banca" il mutuo viene perfezionato con il presente atto di erogazione e quietanza per la complessiva somma di euro 1.520.000,00 (un milione cinquecentoventimila virgola zero zero) intendendosi in tal modo conclusa l'intera operazione di mutuo, tenuto conto della chiesta riduzione. stante quanto precede, le parti danno atto che la somma di euro 1.520.000,00 (un milione cinquecentoventimila virgola zero zero) già accreditata sul conto corrente n. 831/167458 in essere al nome della parte mutuataria presso la filiale di Maida viene con il presente posta in ammortamento. la "parte mutuataria" rilascia pertanto alla "banca mutuante" ampia quietanza della somma mutuata, dichiarando di aver ricevuto l'intero importo del mutuo di euro 1.520.000,00 (un milione cinquecentoventimila virgola zero zero) tenuto conto della pattuita riduzione. le parti convengono quanto segue: - la decorrenza del periodo di ammortamento del mutuo viene anticipata, in deroga a quanto stabilito all'art. 3, comma 1 del contratto di cui in premessa, all'1 (uno) luglio 2009 (duemila nove); - la durata del mutuo viene confermata in anni 12 (dodici) oltre al periodo intercorrente tra la data odierna e l'ultimo giorno del semestre in corso (preammortamento tecnico). La "parte mutuataria" si obbliga a rimborsare il mutuo mediante il versamento di N. 24 (ventiquattro) rate semestrali posticipate comprendenti gli interessi calcolati secondo le modalità previste nell'originario contratto di mutuo, scadenti la prima il 31 (trentuno) dicembre 2009 (duemila nove) e l'ultima il 30 (trenta) giugno 2021 (duemila ventuno). Ogni qualvolta il tasso di interesse venisse modificato per effetto dell'applicazione del parametro di indicizzazione contrattualmente stabilito, sulla base del residuo capitale a scadere, verrà ricalcolato l'importo delle rate di ammortamento del mutuo, ferme restando le scadenze sopra previste. Il tasso del mutuo è attualmente pari al 2,60% (due virgola sessanta per cento) nominale annuo. in esito a richiesta della "parte mutuataria" e con l'autorizzazione della "banca mutuante", le parti acconsentono alla suddivisione del mutuo in quote correlate ai singoli lotti immobiliari degli immobili ipotecati, senza che

ciò abbia a costituire novazione del rapporto, fermi restando e invariati, in quanto non espressamente mutati con il presente atto, tutti i patti stipulati con il precitato atto di mutuo. Le parti, inoltre, consentono che la garanzia ipotecaria accesa per la somma di euro 3.800.000,00 (tre milioni ottocentomila virgola zero zero) in dipendenza del precitato contratto di mutuo, previa riduzione a euro 3.040.000,00 (tre milioni quarantamila virgola zero zero) conseguente alla riduzione dell'importo del mutuo come sopra convenuta, venga frazionata in proporzione alla quota di mutuo attribuita a ciascuna porzione immobiliare e che le singole quote di mutuo rimangano esclusivamente garantite - per capitale, interessi ed accessori in proporzione - dal cespite relativo. La suddivisione del mutuo ed il frazionamento dell'ipoteca in quote in corrispondenza alle singole porzioni immobiliari, come sopra consentiti, risultano dalla descrizione particolareggiata dei lotti con relativo prospetto della suddivisione del mutuo e frazionamento di ipoteca, composta da N. 1 (un) foglio, che firmata dalle parti e da me notaio, previa espressa dispensa dalla lettura fattamene dai comparenti con il mio consenso, si allega al presente atto sotto la lettera "a". Nella suddetta descrizione, per ciascuna unità immobiliare nella quale viene suddiviso il mutuo, sono indicati la descrizione del cespite, la quota di mutuo ad essa attribuita, l'ammontare dell'iscrizione ipotecaria a carico del cespite medesimo ed il numero di mutuo. Le parti: - dichiarano di prendere atto che le rate del mutuo (sia di solo interesse che di interesse e capitale) determinate ai sensi del precedente articolo 2 (due) si intendono suddivise in proporzione all'ammontare di ciascuna quota di mutuo; - fanno constare che le quote correlate ai singoli lotti di suddivisione del mutuo di cui al presente atto costituiscono partite contabili a se stanti, a ciascuna delle quali viene attribuito un proprio numero di mutuo come risulta dal prospetto che trovasi allegato al presente atto sotto la lettera "a"; - autorizzano il signor conservatore dei registri immobiliari, conferendogli al riguardo ogni opportuno potere e scarico di responsabilità, ad annotare a margine dell'ipoteca cautelativa del mutuo, i cui estremi sono stati precedentemente indicati: a) la suddivisione del mutuo e precisamente la descrizione particolareggiata dei lotti e l'ammontare delle relative quote di capitale originario; b) il frazionamento dell'ipoteca in quote corrispondenti ai singoli lotti; c) la riduzione della somma iscritta ad euro 3.040.000,00 (tre milioni quarantamila virgola zero zero). La "parte mutuataria" richiede di escludere dalla presente operazione alcune unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio realizzato. La "banca mutuante", preso atto che per dette unità immobiliari non è sorto alcun credito, dichiara di acconsentire, come di fatto acconsente, alla cancellazione parziale dell'ipoteca iscritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 3 agosto 2007 ai numeri 14307 R.G. e 3105 R.P. per originari euro 3.800.000,00 (tre milioni ottocentomila virgola zero zero) a favore della "banca mutuante" limitatamente a quelle unità immobiliari quali

risultano dalla descrizione particolareggiata, che firmata dalle parti e da me notaio, previa espressa dispensa dalla lettura fattamene dai comparenti con il mio consenso, si allega al presente atto sotto la lettera "b", per formarne parte integrante e sostanziale. Le parti consentono pertanto che la garanzia ipotecaria accesa per la somma originaria di euro 3.800.000,00 (tre milioni ottocentomila virgola zero zero) venga ridotta ad euro 3.040.000,00 (tre milioni quarantamila virgola zero zero) conseguente alla riduzione dell'importo del mutuo come sopra convenuta. ferme le formalità sul resto. Autorizza, pertanto, il competente conservatore dei registri immobiliari di Catanzaro ad eseguire i corrispondenti annotamenti, con esonero allo stesso da qualsiasi responsabilità al riguardo. Il presente atto, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1231 c.c., non costituisce novazione alcuna del contratto citato in premessa. le parti esprimono il loro accordo alle variazioni sopra riportate e confermano tutte le obbligazioni assunte ed i patti e le condizioni contenute nel citato contratto, purché non in contrasto con quanto disciplinato nel presente atto, nonché confermano esplicitamente tutte le garanzie costituite a favore della "banca", che si intendono qui integralmente riportate. La "parte mutuataria" assume a proprio carico tutte le spese del presente atto e quelle annesse e dipendenti. Al presente atto, nonché a tutti gli atti e formalità relativi e conseguenti, sono applicabili le agevolazioni fiscali di cui al D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 e successive modificazioni ed integrazioni. Per l'esecuzione del presente atto e per ogni effetto di legge, le parti eleggono domicilio: - quanto alla "banca", presso la propria sede legale; - quanto alla "parte mutuataria" presso l'indirizzo indicato nell'atto, oppure fatto conoscere successivamente per iscritto, in via subordinata, in caso di irreperibilità della "parte mutuataria" presso l'indirizzo di cui sopra, si intende eletto domicilio presso la casa del comune in cui si trova l'ultimo indirizzo dichiarato dalla stessa. Ogni variazione ai domicili eletti al primo capoverso del presente articolo potrà essere effettuata solo mediante comunicazione scritta e con efficacia a partire dalla ricezione della stessa da parte del destinatario. Per ogni controversia che potesse sorgere fra le parti relativamente al presente rapporto, foro competente sarà a scelta della "banca", o quello della propria sede legale, o quello nella cui giurisdizione trovasi la filiale presso la quale si è costituito il presente rapporto, o quello previsto dal codice di procedura civile. Resta ferma, in ogni caso, l'applicazione dell'articolo 18 del codice di procedura civile, qualora la "parte mutuataria" ed i "garanti" rivestano la qualità di "consumatore" ai sensi dell'articolo 33 del d.lgs. 206/2005 ("codice del consumo"). Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della legge 218/95, la "parte mutuataria" ed i "garanti accettano" la giurisdizione italiana. Al presente atto si applica la legge italiana.

❖ **Trascrizione, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI,**
Presentazione n. 21 del 03/07/2014, R.P. N. 6296, R.G. N. 7703, derivante

da Atto Giudiziario del 16/06/2014, Repertorio N. 365, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme (CZ), riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale N° 1

✓ 1) Comune M208 R – Lamezia Terme – Sambiase (CZ), Catasto F., F. 83, P. 1235, Sub. 40, Natura C6- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Via F. Costabile, piano S1;

✓ 2) Comune M208 R – Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto F., F. 83, P. 1235, Sub. 6, Natura C1- Negozi e botteghe, Via F. Costabile, piano T;

✓ 3) Comune M208 R – Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto F., F. 83, P. 1235, Sub. 7, Natura C1- Negozi e botteghe, Via F. Costabile, piano T;

✓ 4) Comune M208 R – Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto F., F. 83, P. 1235, Sub. 8, Natura C1- Negozi e botteghe, Via F. Costabile, piano T;

✓ 5) Comune M208 R – Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto F., F. 83, P. 1235, Sub. 9, Natura C1- Negozi e botteghe, Via F. Costabile, piano T;

A FAVORE di:

1) Banca Nuova S.p.A., con sede a Palermo(PA), CF: 05940510828
Relat. all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

E CONTRO:

1) [REDACTED] con sede a [REDACTED]
Relat. all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

FORMALITÀ TERRENO
Lamezia Terme – Sambiase Foglio 83 Particella 1162

❖ Trascrizione, **COMPRAVENDITA**, Presentazione N. 21 del **28/05/2005**, R.P. N. 7802, R.G. N. 13589, derivante da Atto Notarile

Pubblico del 06/05/2005, Repertorio N. 64372/17055, a rogito del notaio Anania Gennaro;

Unità Negoziale N° 1

✓ 1) Comune M208 B – Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto T., F. 83, P. 1162, Natura T – Terreno, Consistenza 84 are 80 centiare, Via F. Costabile;

A FAVORE di:

1) [REDACTED] con sede [REDACTED]
Relativamente a tutte le unità negoziali n. 1; Per il diritto di proprietà; Per la quota di 1/1

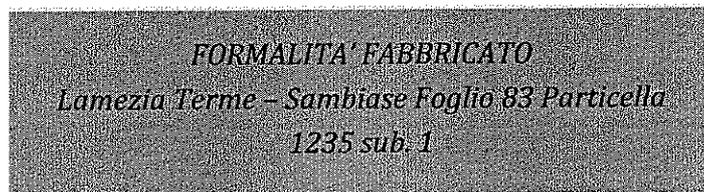
E CONTRO:

1) [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED]
Relativamente a tutte le unità negoziali n. 1; Per il diritto di proprietà; Per la quota di 1/1; in regime di Bene Personale

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

Hanno dichiarato le parti che la vendita e' stata fatta a corpo e non a misura e così accettata.



❖ Iscrizione, **IPOTECA VOLONTARIA**, Presentazione N. 123 del **03/08/2007**, R.P. N. 3105, R.G. N. 14307, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario con Capitale € 1.900.000,00, Tasso interesse annuo 5.15 %, Spese € 1.900.000,00, Totale € 3.800.000,00, Importi variabili SI, Somma iscritta da aumentare automaticamente SI, Durata 15 anni, derivante da Atto Notarile Pubblico del 02/08/2007, Repertorio N. 4071/2541, a rogito del notaio Panzarella Sebastiano;

Unità Negoziale N° 1

✓ 1) Comune M208 B – Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto F., F. 83, P. 1235 sub. 1, Natura C – Fabbricato in corso di costruzione, Via F. Costabile, Piano S1T1;

A FAVORE di:

1) 1) Banca Nuova S.p.A., con sede in Palermo (PA), C.F. 00058890815

Relat. all'unità negoziale n. 1; Per il diritto di proprietà; Per la quota di 1/1

E CONTRO:

1) [REDACTED] con sede [REDACTED]

Relat a tutte le unità negoziali n. 1; per il diritto di proprietà; per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

La Banca ha accordato alla parte mutuataria, che ha accettato quale unica beneficiaria, un mutuo fondiario, ex artt. 38 (trentotto) e segg. del testo unico, di euro 1.900.000,00 (un milione novecentomila virgola zero zero) da rimborsarsi entro il 31 (trentuno) dicembre 2022 (duemila ventidue). Resta in facoltà delle parti addivenire sia durante il periodo di preammortamento che durante il periodo di ammortamento a uno o più atti di suddivisione del mutuo in quote e frazionamento dell'ipoteca. Il rimborso dovrà avvenire con le modalità e i termini descritti nei successivi articoli. Ai sensi di quanto disposto dalle istruzioni di vigilanza di Banca d'Italia del 25 (venticinque) luglio 2003 (duemila tre), la parte mutuataria dichiara di essersi avvalsa del proprio diritto di richiedere l'informazione pre-contrattuale prevista dalla normativa sulla trasparenza bancaria avendo ricevuto la minuta del presente atto prima della stipula. Il presente mutuo viene concesso sotto l'osservanza di tutte le disposizioni legislative e regolamentari che disciplinano le operazioni di credito della specie ed è regolato, oltre che dalle clausole specificate nei successivi articoli, dai patti e dalle condizioni risultanti dal "capitolato delle condizioni generali" che, previa dispensa dalla lettura datami dalle parti contraenti in quanto noto e convenuto tra le stesse, si allega, firmato dalle parti contraenti e da me notaio, sotto la lettera "a" all'atto, affinché ne formi parte integrante e sostanziale (nel testo denominato anche solo "capitolato"). Sono fatte salve le disposizioni inderogabili delle leggi vigenti ed in particolare le disposizioni inderogabili d.lgs. 206/2005 (codice del consumo) ove applicabili, del d.l. 223/2006 convertito nella legge 248/2006, del d.l. 7/2007 convertito nella legge 40/2007; non producono effetto, pertanto, le clausole del presente contratto e relativi allegati, che possano essere ritenute in contrasto con le suddette discipline. Nel periodo di preammortamento, intercorrente fra la data delle singole erogazioni e la data di inizio

del periodo di ammortamento (primo gennaio 2011), la parte mutuataria si obbliga a versare alla banca le rate di soli interessi, calcolate al tasso di interesse convenuto nel presente contratto e secondo la periodicità prevista per il periodo di ammortamento. La parte mutuataria si obbliga a rimborsare il mutuo erogato mediante il pagamento di n. 24 (ventiquattro) rate semestrali posticipate che calcolate all'attuale tasso ammontano ad euro 107.116,56 (centosettemila centosedici virgola cinquantasei), ciascuna comprendente gli interessi e la parte di capitale necessaria per il graduale rimborso del mutuo, scadenti la prima il 30 (trenta) giugno 2011 (duemila undici) e l'ultima il 31 (trentuno) dicembre 2022 (duemila ventidue). Ogni qual volta il tasso di interesse venisse modificato per effetto dell'applicazione del parametro di indicizzazione più avanti indicato, sulla base del residuo capitale a scadere verrà ricalcolato l'importo delle rate di ammortamento del mutuo, ferme restando le scadenze originariamente previste. Il tasso di interesse, applicato in via posticipata con la periodicità prevista per il rimborso del mutuo, viene fissato fino alla data del 30 (trenta) settembre 2007 (duemila sette) nella misura del 5,15% (cinque virgola quindici per cento) nominale annuo. Successivamente, il tasso di interesse sarà sottoposto a revisione trimestrale con decorrenza 1 (uno) gennaio, 1 (uno) aprile, 1 (uno) luglio e 1 (uno) ottobre di ogni anno sulla base della quotazione, aumentata di 0,10 (zero virgola dieci) punti e moltiplicata per il coefficiente 365/360 (trecentosessantacinque trecentosessantasei), dell'"euribor" (euro interbank offered rate) nominale annuo sull'"euro tre mesi lettera" rilevata sul circuito reuters (oppure pubblicata su "il sole - 24 ore" in caso non fosse disponibile o rilevabile la quotazione del circuito reuters) rispettivamente per valuta 15 (quindici) dicembre, 15 (quindici) marzo, 15 (quindici) giugno e 15 (quindici) settembre. Qualora la data valuta cada in un giorno festivo, si prenderà come riferimento quella del primo giorno lavorativo successivo. Nel caso in cui, per cause indipendenti dalla volontà della banca, non fosse più possibile determinare o rilevare la suddetta quotazione, la banca individuerà in buona fede un parametro alternativo seguendo ragionevolmente le indicazioni desumibili dal mercato; in questo caso si conviene che il nuovo tasso indicizzato dovrà essere equivalente, dal punto di vista economico-finanziario, al parametro cessato. In ogni caso il tasso di interesse non subirà modifica alcuna qualora si verifichi una diminuzione dello stesso pari od inferiore a 0,10 (zero virgola dieci) punti rispetto a quello applicato nel periodo immediatamente precedente. Il suddetto tasso euribor in ragione d'anno, arrotondato ai cinque centesimi superiori e alla data odierna pari a 4,35% (quattro virgola trentacinque per cento), sarà aumentato di 0,80 (zero virgola ottanta) punti annui di spread. Gli interessi saranno calcolati sulla base dei giorni di calendario commerciale con divisore 360 (trecentosessanta). La parte mutuataria prende atto che le altre condizioni economiche applicate al presente contratto sono le seguenti: -

spese di istruttoria: euro 5.700,00 (cinquemilasettecento virgola zero zero) ; - spese pagamento rata: euro 2,00 (due virgola zero zero); - spese perizia: come da fattura di perito convenzionato; - spese perizia per accertamento "stato di avanzamento dei lavori": come da fattura del perito convenzionato; - assicurazione incendio su immobile in garanzia: a carico cliente; - spese rilascio lettera di assenso a cancellazione ai sensi dell'art. 2882 e seguenti del codice civile se richiesto l'atto notarile (salva rimanendo l'esenzione totale da qualsiasi spesa per la procedura di cancellazione automatica prevista dall'art. 13 commi da 8 sexies a 8 quaterdecies della legge 40/2007 di conversione del d.l. 7/2007), riduzione, restrizione, frazionamento, postergazione ipotecaria: euro 260,00 (duecentosessanta virgola zero zero); con estratto notarile max 415,00 (quattrocentoquindici virgola zero zero) euro; spese per atto modificativo o per aggiornamento bozza: 155,00 (centocinquantacinque virgola zero zero) euro, spese per accollo e/o espromissione: 155,00 (centocinquantacinque virgola zero zero) euro, dichiarazioni o comunicazioni varie: max 50,00 (cinquanta virgola zero zero) euro, spesa comunicazione variazione condizioni: euro 1,30 (uno virgola trenta); - imposta sostitutiva ex art. 15 del d.p.r. 601/73: come da disposizioni di legge 0,25% (zero virgola venticinque per cento) o 2,00% (due virgola zero zero per cento) dell'importo erogato a carico cliente che sarà versato dalla parte mutuataria in occasione di ogni erogazione del mutuo;- valore massimo di iscrizione ipotecaria: 200% (duecento per cento) dell'importo del mutuo; spese per rinnovo ipoteca: 100,00 (cento virgola zero zero) euro; - nessun compenso per estinzione anticipata; - tasso di mora: pari al tasso contrattuale nominale annuo in vigore rispettivamente alla data di scadenza di ogni singola rata di rimborso scaduta e non pagata oppure alla data di richiesta del pagamento di qualsiasi altra somma, aumentato di 4 (quattro) punti, ai sensi dell'art. 8/bis della legge n. 40 (quaranta) del 2 (due) aprile 2007 (duemila sette) di conversione del d.l. 7/2007, anche in espressa deroga laddove necessario delle condizioni generali contenute nel presente contratto e nei relativi allegati, nessun compenso né altra prestazione a favore della banca saranno dovuti dalla parte finanziata per nessuna delle comunicazioni richiamate nell'art. 8/bis su indicato riferite tra l'altro al caso di surrogazione nel pagamento per volontà del debitore e alla procedura della cancellazione automatica dell'ipoteca. La parte mutuataria dichiara altresì di aver presa preventiva visione del documento di sintesi previsto dalla normativa sulla trasparenza bancaria (dlgs 385/93, delibera cicr 4 (quattro) marzo 2003 e provvedimento governatore banca d'Italia del 25 (venticinque) luglio 2003 (duemila tre) suppl. ordinario alla g.u. n. 191 (centonovantuno) del 19 (diciannove) agosto 2003), messe a disposizione dalla banca, che si allega al presente atto sotto la lettera "b" per formarne parte integrante e sostanziale. Fermo restando il criterio di determinazione del tasso di interesse convenuto nel presente contratto, la parte mutuataria riconosce

alla banca la facoltà di modificare le altre condizioni economiche applicate al mutuo disciplinate nel presente contratto ai sensi dell'art. 118 t.u., qualora sussista un giustificato motivo e anche in senso sfavorevole per la parte mutuataria, dandone comunicazione alla stessa parte mutuataria, con preavviso minimo di 30 (trenta) giorni, in forma scritta o mediante supporto durevole preventivamente accettato dalla parte medesima. Alla parte mutuataria spetta il diritto di recesso entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione, senza spese e alle condizioni precedentemente praticate. Sono inefficaci le variazioni contrattuali, se sfavorevoli al cliente, qualora non siano state osservate le prescrizioni di cui al citato art. 118 t.u. La parte mutuataria approva specificamente - ai sensi degli artt. 117, quinto comma e 118, primo comma t.u. tale facoltà della banca. Fermo restando quanto indicato al precedente comma per le variazioni alle condizioni economiche, qualsiasi modificazione al presente atto richiesta dalla parte mutuataria e accettata dalla banca, deve risultare da atto sottoscritto dalla parte mutuataria stessa, e se ritenuto necessario dalla banca, anche dagli eventuali datore di ipoteca e fideiussori intervenuti. Le parti convengono che la banca potrà effettuare erogazioni rateali anche in più tranches entro il termine ultimo del 31 (trentuno) dicembre 2010 (duemiladieci), salvo eventuali proroghe concesse dalla banca stessa, purché nel quadro delle finalità precisate nelle premesse del presente contratto e previa verifica delle condizioni di cui alla "lettera a" dell'allegato capitolato e contro rilascio di quietanze. In ogni caso resta convenuto che le erogazioni a tranches saranno possibili fino al 80% (ottanta per cento) del mutuo previa verifica dei costi di realizzazione accertati da un tecnico di fiducia della banca. Per costi di realizzazione si intendono, ai fini del presente contratto, i costi indicati in perizia di stima redatta da tecnico di fiducia della banca. La banca potrà rifiutare l'erogazione delle tranches qualora si verificassero irregolarità di natura urbanistica relativamente agli immobili concessi in ipoteca, fermo restando il diritto della banca di risoluzione del contratto di cui alla lettera "h" del capitolato. Le parti concordano altresì che la prima erogazione avverrà per atto pubblico, quelle successive nella forma di semplice scrittura privata, salvo diversa indicazione dell'organo deliberante, che avranno valore a tutti gli effetti tra le parti stesse, anche quale atto ricognitivo di debito. In ogni caso, le parti stipuleranno un atto pubblico di erogazione finale e relativa quietanza che avrà a sua volta anche valore di atto ricognitivo di debito di tutte le erogazioni che siano state effettuate. La parte mutuataria costituisce a favore della banca, per la quale accetta il suo rappresentante come costituito nel presente contratto, in forza degli artt. 38 (trentotto) e segg. del testo unico, ipoteca di primo grado per la complessiva somma di euro 3.800.000,00 (tre milioni ottocentomila virgola zero zero), sugli immobili in appresso descritti, con le accessioni ed i miglioramenti, senza eccezione alcuna, e tutte le pertinenze, inclusi gli impianti oggi esistenti o che possano in seguito esservi introdotti,

nonché sulle nuove costruzioni che venissero eseguite, a garanzia del puntuale ed esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto e allegato "capitolato delle condizioni generali", e comunque della restituzione delle somme a qualsiasi titolo dovute per capitale, per interessi (contrattuali e di mora), per commissioni ed eventuali maggiorazioni per spese, competenze ed oneri giudiziari ed extragiudiziali, sia ripetibili che irripetibili, anche se per legge posti a carico della banca e che la stessa dovesse sostenere per la conservazione ed il realizzo del proprio credito e delle garanzie che lo assistono, e per ogni imposta e tassa. la somma iscritta si intende aumentata di diritto, a norma del 3 comma dell'art. 39 (trentanove) del testo unico, fino a concorrenza dell'importo effettivamente dovuto per effetto della eventuale clausola di indicizzazione indicata al precedente articolo 3 (tre). Descrizione degli immobili in comune di Lamezia Terme, sezione Sambiasse, via F. Costabile e precisamente: - fabbricato da cielo a terra (con esclusione dell'unità immobiliare posta al primo piano e censita nel n.c.e.u. del Comune di Lamezia Terme, al foglio di mappa 83, particella 1235 sub 3) censito nel n.c.e.u. del Comune di Lamezia Terme, al foglio di mappa 83, particelle: - 1235 sub 1, via F. Costabile, p. s1-t-1-2-3-4, in corso di costruzione; tale fabbricato sorge sull'appezzamento di terreno non agricolo, della superficie di circa are 14.58 (are quattordici e centiare cinquantotto), già censito nel n.c.t. del Comune di Lamezia Terme, sezione Sambiasse, al foglio di mappa 83, particella 1226 (ex 1162), uliveto, cl. 1, are 14.58, rd. euro 10,92 e ra. euro 5,65; la parte mutuataria acconsente che a richiesta di chiunque venga iscritta ipoteca (ed il suo eventuale rinnovo) sui beni sopra descritti, per la somma innanzi indicata, a favore della banca e con esonero del conservatore dei registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo, nonché si obbliga a prestarsi per l'esecuzione di qualsiasi formalità ipotecaria, che anche in avvenire si rendesse necessaria in relazione ai beni ipotecati. Inoltre la parte mutuataria garantisce la completa regolarità dell'immobile sopra descritto ai sensi e per gli effetti della legge 28 (ventotto) febbraio 1985 n. 47 (quarantasette) e successive modificazioni ed integrazioni, nonché la piena ed esclusiva proprietà, anche ai sensi della legge 19 maggio 1975 n. 151, e l'assoluta libertà dei beni costituiti in ipoteca da altre ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, oneri, servitù e privilegi, anche per imposte o oneri urbanistici di qualsiasi genere (inclusi quelli di piano regolatore o della stessa natura), e da ogni altro peso, onere o vincolo di qualsiasi natura. Agli effetti dell'iscrizione ipotecaria ed ai sensi del 1 comma dell'art. 39 (trentanove) del testo unico, la banca elegge domicilio in Palermo, presso la propria sede legale. ai sensi dell'art. 39 (trentanove) sesto comma del t.u., la suddivisione del mutuo in quote e, correlativamente, il frazionamento dell'ipoteca a garanzia potranno intervenire non prima che il complesso immobiliare realizzato sia catastalmente individuato e divisibile in singole unità immobiliari. Salvo diverso accordo tra la parte

mutuataria e la banca, la ripartizione in quote del mutuo, o di parte dello stesso, verrà realizzata in proporzione al valore assegnato alle singole unità immobiliari per cui la suddivisione del mutuo e' richiesta. In caso di mancata richiesta di suddivisione del mutuo in quote a cura della parte mutuataria, la banca avrà facoltà di procedervi anche unilateralmente, di norma in relazione a quanto previsto nel precedente comma. Gli effetti della suddivisione del mutuo in quote e, correlativamente, del frazionamento dell'ipoteca a garanzia, consistono nel determinare: a) per il caso di rimborso anticipato, il capitale originario sulla cui base si dovrà calcolare la somma da rimborsare alla banca per ottenere, a richiesta ed a spese della parte mutuataria, suoi eredi od aventi causa, il consenso alla cancellazione dell'ipoteca da ogni singola unità immobiliare; b) per il caso di alienazione od assegnazione di uno o più unità immobiliari, il capitale originario da accollare all'acquirente o dassegnatario, che sarà quindi tenuto ferma l'obbligazione per l'intero debito della parte mutuataria e dei suoi successori in via solidale ed indivisibile, se non diversamente autorizzato dalla banca unicamente per la quota o le quote corrispondenti all'unità immobiliare o alle unità immobiliari ad esso pervenute, senza che ciò abbia, in alcun modo, a costituire novazione del rapporto, con l'intesa che le quote di cui si tratta verranno a formare partite contabili a sé stanti ed a fronte delle quali si rilasceranno per i relativi pagamenti separate conferme di effettuato versamento. Gli effetti di cui al punto a) sono subordinati alla condizione che l'intero mutuo sia al corrente con il pagamento degli interessi di preammortamento e delle rate di ammortamento, tranne che la quota del cui rimborso si tratti già costituisca una partita contabile ai sensi del comma precedente, nel qual caso sarà sufficiente che risulti al corrente la partita contabile stessa. Gli effetti di cui al punto b) sono subordinati alla duplice condizione che l'intero mutuo sia al corrente con il pagamento degli interessi di preammortamento e delle rate di ammortamento e che l'atto o gli atti di trasferimento a qualsiasi titolo e di acollo siano stati regolarmente comunicati alla banca, secondo quanto previsto alla lettera "r" dell'allegato "capitolato delle condizioni generali". La ripartizione importa automaticamente la rinuncia della parte mutuataria, per sé successori ed aventi causa, a valersi di ogni surroga che possa derivarle dall'eventuale pagamento di rate arretrate effettuato allo scopo di realizzare taluno degli effetti sopra indicati. Ove trattasi di mutuo suddiviso in quote come sopra, la banca determina per la correttezza amministrativa - i numeri delle relative partite contabili di ciascuna quota, di cui terrà conto nelle successive formalità e che costituiranno comunque una derivazione del presente contratto originario. Il riconoscimento da parte della banca del trasferimento della quota di mutuo al terzo accollante è comunque subordinato alla condizione che le relative stipulazioni non contrastino con gli obblighi e gli oneri del mutuo stesso e che l'accollante possieda, a giudizio della banca, adeguata capacità restitutiva in

relazione all'onere di rimborso del mutuo accollato. L'invio dell'avviso di pagamento o di altra certificazione all'accollante non costituirà liberazione del debitore originario. La società Savia s.r.l. ed i signori Ippolita Giuseppina Luzzo, Maurizio Caporale, Carlo Caporale, come in comparsa costituiti prestano fideiussione a garanzia del buon fine del presente mutuo. La fideiussione è regolata secondo quanto previsto dal presente contratto e dall'allegato "capitolato delle condizioni generali".

Annotazioni

- ANNOTAZIONE presentata il 10/11/2007, Registro particolare n. 3362 Registro generale n. 20448, Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE;
- ANNOTAZIONE presentata il 03/07/2009, Registro particolare n. 1599 Registro generale n. 9702, Tipo di atto: 0821 - RIDUZIONE DI SOMMA;
- ANNOTAZIONE presentata il 03/07/2009, Registro particolare n. 1600 Registro generale n. 9703, Tipo di atto: 0818 - QUIETANZA E CONFERMA;
- ANNOTAZIONE presentata il 03/07/2009, Registro particolare n. 1601 Registro generale n. 9704, Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA;
- ANNOTAZIONE presentata il 03/07/2009, Registro particolare n. 1602 Registro generale n. 9705, Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI;
- ANNOTAZIONE presentata il 10/07/2009, Registro particolare n. 1674 Registro generale n. 10111, Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI;

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive

SPESE PER CANCELLAZIONE FORMALITÀ

Per la cancellazione di tali formalità gravanti sul cespite, dalle informazioni raccolte presso il servizio di pubblicità immobiliare di Catanzaro, bisogna conteggiare le seguenti cifre:

- Cancellazione Ipoteca Volontaria, del 03/08/2007, R.G. 14307, R.P. 3105, a favore del BANCA NUOVA SPA (Totale € 3.800.000,00): € 35,00 per tasse = **€ 35,00**;

- Cancellazione Ipoteca Volontaria – Frazionamento in Quota, del 03/07/2009, R.G. 9704, R.P. 1601, a favore del BANCA NUOVA S.p.A.: €

35,00 per tasse = € 35,00;

Cancellazione Pignoramento Immobiliare, del 03/07/2014, R.G. 7703, R.P. 6296, a favore di BANCA NUOVA S.P.A.: € 168,00 imposta + € 59,00 bollo + € 35,00 tasse = € 262,00.

Quindi, le spese di cancellazione ammontano ad euro 332,00 alle quali bisogna sommare onorari tecnici per almeno altri 400,00 euro.

In totale, quindi, il costo complessivo per le cancellazioni delle formalità composto da spese di cancellazione e onorari è pari verosimilmente ad euro 800,00 circa.

La spesa da sostenere sarà uguale per ogni acquirente sub-asta, in relazione ad ogni singolo immobile e relativo Lotto.



QUESITO N. 11

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

Nel corso dell'elaborazione della perizia, sono stati interpellati svariati enti, nel particolare l'Ufficio delle Entrate – Sportello Territorio di Lamezia Terme e Catanzaro, eseguendo delle ispezioni ordinarie, al fine di stilare un resoconto storico – catastale, riguardante i cespiti eseguiti.

In merito alle ispezioni ipotecarie, effettuate allo scopo di coprire il ventennio, e delle quali si è già riferito nel quesito precedente, sono state condotte presso l'agenzia delle entrate di Catanzaro, a partire dal 01/10/2014, e indirizzate sia nei confronti dei cespiti pignorati, sulla scorta degli estremi catastali degli stessi e sia nei riguardi dei soggetti eseguiti

(vedi allegato E).

Occorre, però, evidenziare delle particolarità: in primo luogo è da considerare che l'ipoteca gravante sui beni oggetto d'indagine, colpiva originariamente (al momento della stipula) l'area di sedime del fabbricato, e non le singole unità immobiliari.

Con l'annotazione – frazionamento in quote, del 03/07/2009, R.P. N. 1601 R.G. N. 9704, l'ipoteca si è ripercossa sulle unità immobiliari generate ed allocate all'interno del fabbricato.

L'altro aspetto è dettato dalla dissonanza con la formalità di riferimento rappresentata dal verbale di pignoramento immobili del 03/07/2014, RG. N. 7703 e R.P. N. 6296: infatti, nel quadro B riservato agli immobili, viene indicato il subalterno 9; quest'ultimo, però, è stato oggetto di frazionamento del 03/11/2011 N. 67698.1/2011, in atti del 03/11/2011 (protocollo N. CZ0276264), originando i subalterni 49 e 50 **(vedi allegato D).**

Tale variazione è irrilevante, in quanto i “nuovi” immobili, sono da considerarsi inclusi nel compendio pignorato.

Relativamente alle visure catastali, reiterate presso il polo decentrato di Lamezia Terme, in data 30/09/2014, invece, hanno dato modo di verificare ed assodare la titolarità sui cespiti, da parte del soggetto esecutato ed, inoltre, accertare la corrispondenza tra quanto presente agli atti e lo stato di fatto.

Le ispezioni sono state orientate sia nei confronti degli immobili pignorati e sia nei riguardi dei soggetti esecutati.

Per quanto concerne l'elaborato planimetrico delle due unità

immobiliari, la sottoscritta, per come già esposto nel quesito 4, effettuava il confronto tra le due planimetrie catastali agli atti, stilate dal geometra Caruso Antonio, in data 11 novembre 2008 e 3 marzo 2011 (sub. 49 e 50) ed il rilievo effettuato **(vedi allegato B)**.

Per quanto riguarda il box al piano seminterrato, ovvero il **Lotto 5**, è stato possibile effettuare un confronto totale, poiché, seppur l'immobile si presenti allo stato rustico, presenta tutte quelle caratteristiche utile a poter effettuare un raffronto

Relativamente al piano interrato, le differenze tra l'elaborato planimetrico e lo stato di fatto, riguardano la parete zona occidentale, la mancata realizzazione del muro di divisione, lato Est e della chiusura, zona meridionale del cespite.

In merito al piano terra, invece, è possibile affermare che rispetto alla planimetria catastale agli atti, attualmente non sono presenti le tramezzature atte a delimitare ogni subalterno e, quindi, ogni proprietà.

Inoltre, sull'elaborato planimetrico non sono riportati alcuni locali realizzati, probabilmente, successivamente alla presentazione della planimetria catastale; infine, il numero delle aperture è sicuramente molto diverso (in negativo).

Poiché si tratta di differenze di una certa entità, ove il Giudice dell'Esecuzione lo ritesse necessario, successivamente all'aggiudicazione, la sottoscritta, se autorizzata, procederà all'aggiornamento della planimetria catastale.



QUESITO N. 12

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

Per rispondere al quesito è stato necessario consultare l'ufficio tecnico e quello di Polizia Municipale del Comune di Lamezia Terme, al quale è stata avanzata richiesta scritta, richiedendo gli incartamenti attinenti gli immobili pignorati.

Gli immobili eseguiti, afferenti ad un complesso immobiliare a maggiore consistenza, sono stati realizzati in seguito al rilascio del permesso di costruire N. C91 del 3 luglio 2006 **(vedi allegato G)**.

Il progetto originario fu, poi, variato una prima volta e fu ottenuto il permesso di costruire N. 149 del 14 novembre 2007 **(vedi allegato G)**.

Infine, in seguito ad una seconda variante, fu ottenuto il permesso di costruire N. 92 del 28 agosto 2008 **(vedi allegato G)**.

Il direttore dei lavori, ossia, l'ingegnere Sergio Grillo, con comunicazione indirizzata al Comune di Lamezia Terme, dichiarava che: *"i lavori di edificazione erano stati ultimati il giorno otto del mese di settembre 2008"* **(vedi allegato G)**.

L'01/06/2009, con protocollo N. 0039704 veniva esibita, dalla società **[REDACTED]** la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) ai sensi del comma 1, dell'art. 23 del D.P.R. N. 380 del 6 giugno 2001 (T.U. edilizia) per i lavori di *"diversa distribuzione degli spazi interni al piano seminterrato; fusione e frazionamento app.ti N. 8 e 9 al piano secondo e diversa distribuzione degli spazi interni app.to N. 12 al piano terzo"* **(vedi allegato G)**.

Il 16/11/2009, con protocollo N. 64, l'ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme rilasciò alla ditta istante, [REDACTED] il certificato di agibilità per le opere realizzate **(vedi allegato G)**.

In data 05/04/2011, con protocollo N. 17547 (ad integrazione della pratica presentata con nota prot. N. 47978 del 12 luglio 2010) al front-office del Comune di Lamezia Terme, veniva esibita, dalla ditta [REDACTED], la pratica di *"Ristrutturazione edilizia di un fabbricato sito nel centro abitato di Sambiasse in via F. Costabile per l'utilizzo ai fini commerciali del piano seminterrato"* **(vedi allegato G)**.

Con comunicazione del dirigente del Settore 1 – Pianificazione ed Edilizia Privata dell'area tecnica del Comune di Lamezia Terme del 3 maggio 2011, veniva comunicato alla società istante, [REDACTED], il prosieguo dell'iter amministrativo per il rilascio del permesso di costruire previa verifica dell'avvenuta integrazione degli oneri già versati e avvenuto asservimento delle particelle N. 1287, 1290, nonché la particella 1229 del foglio 83 dell'ex Comune di Sambiasse, al manufatto principale con specifica indicazione della esclusione di ulteriori possibilità edificatorie, con trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari **(vedi allegato G)**.

Successivamente, con nota dirigenziale del 26 febbraio 2014, l'ente preposto, ossia il Comune di Lamezia Terme, esprimeva il diniego al cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato **(vedi allegato G)**.

La società [REDACTED] con sede in [REDACTED] in data 03 novembre 2014, prot. N. 68996 ri-esibiva al front-office del Comune di

Lamezia Terme istanza di *“Ristrutturazione edilizia di un fabbricato sito nel centro abitato di Sambiase in via F. Costabile per l'utilizzo ai fini commerciali del piano seminterrato”* **(vedi allegato G).**

Alla società istante, con trasmissione del 21 novembre 2014, protocollo N. 74703, veniva comunicato che: *“con disposizione del dirigente del Settore Edilizia Privata e SUE, n. prot. 74617 del 21/11/2014, è stato annullato in autotutela il diniego N. 12 del 26/02/2014 e, conseguente, riapertura dell'iter amministrativo per il rilascio del permesso di costruire”* **(vedi allegato G).**

Quindi, in sostanza, l'edificazione in termini di superficie e volume dei cespiti in esame è assentita, così come la destinazione d'uso.

Durante lo svolgimento della perizia ed in occasione dei sopralluoghi effettuati, però, sono emerse alcune difformità che riguardano la distribuzione interna dei lotti 1-2-3-4, che tra l'altro sono stati aggregati insieme e non presentano elementi di divisione fisica e la diversa distribuzione degli infissi esterni, che a differenza di quanto riportato sia sugli allegati grafici a corredo delle pratiche edilizie che sulle relative planimetrie catastali sono stati realizzati in numero minore.

E' stato poi rilevato, il frazionamento catastale dell'originario subalterno 9, al foglio 83, particella 1235 con variazione del 03/11/2011, N. 67698.1/2011 (protocollo N. CZZ0276264), quando veniva esibita all'agenzia delle entrate – ufficio del territorio servizi catastali, il frazionamento dell'unità immobiliare sopra definita con la motivazione *“frazionamento con cambio di destinazione d'uso”* **(vedi allegato D).**

A seguito di detta variazione il cespite al foglio di mappa N. 83, particella 1235, sub. 9 veniva cassato ed al suo posto venivano istituite due nuove unità immobiliari, così individuate: al catasto di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, al foglio di mappa N. 83, particella 1235, sub. 49, z. c. 1, categoria C2 "magazzini e locali di deposito", classe 2, di 23 mq, rendita catastale € 32,07, piano T, via Francesco Costabile snc in testa alla società [REDACTED] e al catasto di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, al foglio di mappa N. 83, particella 1235, sub. 50, z. c. 1, categoria C1 "negozi e botteghe", classe 2, di 118 mq, rendita catastale € 737,40, piano T, via Francesco Costabile snc in testa alla società [REDACTED]

(vedi allegato D).

Se dal punto di vista degli atti esecutivi non cambia nulla, in quanto la corrispondenza è comprovata, non è chiara l'operazione catastale, soprattutto con riferimento alle autorizzazioni urbanistiche.

Dallo studio degli incartamenti recuperati presso il Comune di Lamezia Terme, infatti, non è emerso alcun cambio di destinazione d'uso di parte del piano terra che, invece, ha destinazione commerciale.

L'altro aspetto singolare riguarda, inoltre, l'utilizzo a show-room che interessa anche il sub 50 (a maggiore consistenza), ma esclude completamente il magazzino individuato come sub 49.

Non solo, ma tale piccolo vano è accessibile esclusivamente dal vano scala, attraverso una porta ed è completamente avulso dal limitrofo negozio di mobili.

Il frazionamento, presumibilmente, è stato originato da un diverso uso dei locali.

Il sopralluogo, infatti, ha dimostrato che il piccolo vano costituito dal sub 49, è utilizzato come deposito, presumibilmente a favore di qualche condomino del palazzo, anche se non esistono contratti registrati.

L'amministratore della società pignorata, inoltre, suggeriva alla scrivente di formare due lotti, in quanto il magazzino (sub 49) era appetibile da terzi soggetti e, comunque, non era destinato a negozio.

D'altra parte la divisione tra i due ambienti è netta e marcata da un muro, di spessore pari ad almeno 20 cm, senza alcun collegamento tra i due ambienti.

La sottoscritta allo scopo di rispettare, in parte, la disposizione catastale, procederà con la stima dell'intero lotto, ma al termine formerà due sotto-lotti, ossia, uno per ogni subalterno.

Sarà facoltà, poi, del giudice, sentite le parti, decidere se mandare in vendita un solo lotto oppure due.

Bisogna, anche dire che il frazionamento è illegittimo dal punto di vista urbanistico e per la regolarizzazione è necessario l'esibizione di una pratica edilizia ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. N. 380/2001.

E' anche vero che il cambio di destinazione d'uso è a "sfavore", in quanto si passa da un uso commerciale ad un magazzino e, quindi, probabilmente senza costi eccessivi o il rispetto di altri requisiti quali parcheggi, etc, ma necessita di una pratica edilizia, la sottoscrizione di

un tecnico abilitato e sicuramente una serie di versamenti per oneri e diritti.

L'originario subalterno 9, occupava il settore nordorientale del piano terra; all'attualità, il sub 50 (collegato al resto del livello ed utilizzato come show-room) è costituito dall'ala Nord-Est, mentre il sub 49 occupa la modesta striscia, a ridosso della corte e del corpo scale, lato Nord Ovest del secondo corpo di fabbrica.

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

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

Nel caso in esame nessuna delle condizioni è rispettata, quindi non è possibile il ricorso al cosiddetto regime di "condono speciale" per le opere abusive di fabbricati ricadenti in procedure esecutive.

Quindi, in sostanza, rimane il ricorso alla sanatoria c.d. ordinaria o di regime, già regolata dall'art. 13 della legge 47/85, ora regolata, nel

T.U. sull'edilizia, dagli artt. 36 (sanatoria di interventi, soggetti a permesso di costruire, realizzati senza permesso o in totale difformità da esso o con variazioni essenziali) e 37, commi 4, 5 e 6 (sanatoria di interventi soggetti a semplice D.I.A. o S.C.I.A.).

Ora, per classificare le difformità riscontrate ci viene in aiuto l'art. 32 del D.P.R. N. 380 del 6 giugno 2001 nominato "Determinazione delle variazioni essenziali (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 8)" che stabilisce quanto segue: *"1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:*

- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standard previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;*
- b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;*
- c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;*
- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;*
- e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.*

2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

La mancata realizzazione delle parete di divisione tra i lotti e le modeste variazioni interne non possono configurarsi come variazioni essenziali ed è, quindi, ammesso il ricorso alla sanatoria di regime.

Le modestissime variazioni consistono, infatti, in cambiamenti trascurabili che non incidono sulla natura delle opere e che possono essere sanate con una semplice D.I.A. in sanatoria, in ogni caso rappresentano anche delle "difformità edilizie" non fosse altro perché ricadenti nella Tipologia 6 "opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume".

Attualmente l'art. 22, comma 2, del D.P.R. 380/2001, prevede che siano sottoposte a denuncia di inizio d'attività le varianti a permessi di costruire che:

- non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie;
- non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia;
- non alterano la sagoma dell'edificio;
- non violano le prescrizioni eventualmente contenute nel permesso di costruire.

Le varianti "proprie" o "non sostanziali" possono sempre essere sanate.

Il D.P.R. 380/2011, all'art. 37 "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità", cita testualmente: "1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla

realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro (comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002); 2. Quando le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro. 3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2. 4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. 5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro. 6. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36".

Per tutti gli abusi ricadenti nella tipologia 6 si verserà, quindi, un'oblazione pari ad almeno 516,00 (a prescindere se si vuole "agire" mediante lo strumento del condono o della sanatoria edilizia).

Si vuole, ricordare, infine, che il T.U., D.P.R. 380/2001 successivamente alla sua entrata in vigore ha subito ricorrenti variazioni.

Particolarmente rilevanti sono state le modifiche apportate, da ultimo, con i seguenti provvedimenti legislativi:

i) con la L. 22 maggio 2010, N. 73, di conversione del D.L. 25 marzo 2010, n. 40, che ha ampliato le fattispecie di "attività edilizia libera" già previste dall'art. 6 del T.U. D.P.R. 380/2001 distinguendo, peraltro, tra attività "totalmente libere" ed attività soggette a preventiva "comunicazione di inizio lavori";

ii) con la L. 30 luglio 2010, N. 122, di conversione del D.L. 31 maggio 2010, N. 78, che ha modificato la disposizione dell'art. 19 della L. 7 agosto 1990, N. 241, portante la disciplina in via generale della D.I.A., prevedendo in luogo della D.I.A. suddetta, un nuovo istituto: la "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" (di seguito anche indicata con l'acronimo "S.C.I.A.");

iii) con il D.L. 13 maggio 2011, N. 70 convertito con legge 12 luglio 2011 N. 106 (c.d. Decreto per lo sviluppo per il 2011, entrato in vigore il 14 maggio 2011 e nel testo emendato in sede di conversione con decorrenza dal 13 luglio 2011) che ha dettato:

- una disposizione di carattere "interpretativo" (art. 5, c.2, lett.c) con la quale si è confermato che la S.C.I.A. sostituisce la D.I.A. per tutti

gli interventi edilizi di cui all'art. 22, c.1 e c.2, T.U. D.P.R. 380/2001, mentre troverà, al contrario, ancora applicazione la D.I.A. (o meglio quella figura di D.I.A. conosciuta nella prassi come "super-D.I.A.") ove la stessa, in base alla normativa statale o regionale, sia alternativa o sostitutiva al permesso di costruire (ad esempio per gli interventi di cui all'art. 22, c.3, T.U. D.P.R. 380/2001);

- una disposizione (art. 5, c. 2, lett. b) con la quale è stato ridotto il termine riconosciuto alla amministrazione Comunale per vietare la prosecuzione dell'attività edilizia oggetto di S.C.I.A., da 60 a 30 giorni e con la quale sono state estese alla S.C.I.A. in materia edilizia tutte le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal T.U. D.P.R. 380/2001 (artt. da 27 a 48) e dalle leggi regionali;

- una disposizione (art. 5, c.2, lett. a, punto 3) con la quale è stato introdotto il "silenzio assenso" per il rilascio del permesso di costruire, ad eccezione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici e culturali;

- una disposizione (art. 5, c.2, lett. a, punto 5) con la quale è stata introdotta una sorta di "sanatoria edilizia" *ex lege* per le difformità contenute entro il limite del 2% delle misure progettuali.

La mancata realizzazione delle aperture, a meno che non violino il rapporto aero illuminante degli ambienti secondo quanto normato dalla normativa nazionale, ovvero, il Decreto Ministeriale 5 luglio 1975, che stabilisce un "fattore medio di luce diurna" non inferiore al 2% e una

superficie apribile non inferiore a 1/8 della superficie calpestabile, non può essere considerata una vera e propria difformità.

Il ripristino delle aperture previste è possibile a una "comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria" (L. 73/2010) presentata dal committente, unitamente a un'asseverazione e a degli elaborati grafici a firma di un tecnico abilitato.

Nel caso in cui l'intervento comporti il deposito del progetto esecutivo delle strutture (sismica), è necessaria la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività unitamente alla documentazione a firma di un tecnico abilitato.

Nel caso in esame, ancora, è prevedibile l'acquisizione del parere del condominio.

Il frazionamento del sub 9, invece, ricade in tutt'altra tipologia di abuso.

Innanzitutto, è il caso di specificare che la categoria catastale assegnata al sub 49, ossia la C/2 "magazzini e locali di deposito", è arbitraria ed errata.

Trattasi di una porzione di negozio, per il quale, la variazione d'uso deve essere assentita dall'ente comunale, poi si potrà procedere alla variazione catastale.

Ne consegue che il frazionamento è illegittimo dal punto di vista urbanistico e per la regolarizzazione è necessario l'esibizione di una pratica edilizia ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. N. 380/2001.

L'introduzione del D.L. 83/2012 entrato in vigore il 26 giugno 2012

contiene il cosiddetto "pacchetto edilizia" il quale interviene nell'ambito delle misure di semplificazione e snellimento dei procedimenti in materia edilizia e di incentivo alla realizzazione delle infrastrutture e nello specifico, stabilisce, nel caso di frazionamento di unità immobiliari, il ricorso alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) unitamente alla documentazione a firma di un tecnico abilitato.

Questo tipo di intervento edilizio è oneroso ed è, pertanto, dovuto il versamento del contributo di costruzione; l'onere del frazionamento grava solo per l'unità più piccola.

Come detto, nel caso si voglia ricorrere anche al cambio di destinazione d'uso, i costi non saranno eccessivi in quanto il cambio è a "sfavore", passando da commerciale a magazzino.

La sottoscritta, in considerazione del valore venale dei beni non effettuerà alcuna decurtazione, né per i lotti 1-2-3-5 e neppure per il lotto N. 4 (gravato da un vero e proprio abuso edilizio) e per quest'ultimo cespite, eseguirà una doppia stima suddividendo in lotto in due sotto classi.

Relativamente alla tipologia 6, a parere della scrivente, bisognerà aggiungere:

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

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

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

d) Titolo di proprietà;

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

f) ulteriore documentazione eventualmente prescritta dal competente ufficio comunale.

Al fine di assolvere agli obblighi sopra riportati è ipotizzabile una cifra aggiuntiva, composta da compensi tecnici e spese varie, pari ad euro 500,00 (per ogni lotto) da considerarsi risibili rispetto al valore del bene.



QUESITO N. 13

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

La stima di un'immobile ha come risultato finale quella di determinare il più probabile valore di mercato dei cespiti oggetto d'indagine.

Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente del prezzo di mercato.

Tuttavia in campo estimativo, questo concetto ha un prevalente significato pragmatico, in quanto è funzionale alla ricerca del valore di stima nei casi reali.

Il concetto estimativo prescinde da una metafisica economica, volta alla discussione su ciò che è l'essenza intima del valore, in quanto affronta il problema reale di ciò che appare nell'esperienza, comunque sia intesa l'essenza medesima.

Le definizioni estimative del valore di mercato sono numerose e volte a cogliere la relazione tra il concetto di valore economico, lo *justum pretium* e la diversificata casistica pratica.

Per questo motivo tali definizioni, in origine, sono state riprese da pronunzie dell'autorità giurisdizionale in merito a valutazioni legali, riferite specificamente agli immobili.

Attualmente vi sono diversi tipi e definizioni di valore presentate negli standard estimativi e contabili internazionali.

Alcune definizioni di valore di mercato sono comunemente utilizzate nelle valutazioni, altre trovano impiego in situazioni speciali.

Secondo l'*European Council Directive*: "il valore di mercato è il prezzo al quale un immobile (terra e edificio) potrebbe essere ceduto con un contratto privato, stipulato tra un compratore e un venditore con interessi contrapposti alla data di stima, assumendo che l'immobile è

stato esposto per la negoziazione della cessione per un normale periodo".

Secondo l'*International Valuation Standards*: "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Secondo l'*Appraisal Institute*: "il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

Per la realtà immobiliare italiana, la definizione del valore di mercato può essere così integrata: "*il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione e di intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo*".

La definizione del valore di mercato assume che:

- il prezzo sia espresso in contanti alla data di stima, ovvero, se

corrisposto in altri modi sia tradotto in contanti, ovvero, se dilazionato sia riportato in contanti in definite condizioni di finanziamento, ovvero, se mutuato in parte o in tutto sia attualizzato in contanti in condizioni di finanziamento ordinarie per il tipo di immobile, per il soggetto mutuatario e per l'ente erogante;

- non siano computate nel prezzo di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;

- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato; il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);

- il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente.

Le difficoltà legate all'applicazione rigorosa delle regole sopra espresse si fonda sulle circostanze per le quali: in molte transazioni una o entrambe le parti non sono operatori abituali del mercato immobiliare; le parti si trovano spesso in condizione di necessità a vendere o a comprare; il tempo della transazione non sempre è quello normale.

La definizione del valore di mercato vale parimenti per l'immobile oggetto di stima e per gli immobili di confronto: per il primo la definizione è normativa e indica al valutatore lo standard cui deve uniformarsi, per i secondi la definizione riguarda la verifica dei prezzi contrattati (dati

storici) per gli immobili impiegati nella comparazione come immobili di confronto.

Se la definizione del valore di mercato è violata per il valore di stima, non è assolto il mandato; se la definizione è violata per i prezzi di mercato degli immobili di confronto, la comparazione è falsata.

Ciò può avvenire, ad esempio, se la rilevazione del (presunto) prezzo di mercato è svolta sull'atto di compravendita, quando questo non è fedele alla trattativa reale discostandosene per motivi diversi; oppure la compravendita e il relativo prezzo sono riferiti a immobili a regime speciale di alienazione; oppure ancora quando il prezzo si riferisce a compravendite fittizie.

Nel caso specifico si tratta di determinare il più probabile valore di mercato di negozi di nuova costruzione e di un'autorimessa (sebbene in corso di cambio di destinazione d'uso) siti nell'abitato di Sambiasse nella Città di Lamezia Terme.

La determinazione del probabile valore di mercato dei lotti in esame, a parere dello scrivente, deve essere determinato mediante **il metodo del confronto di mercato** che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dei cespiti da valutare.

Come noto, gli International Valuation Standards (IVS) sono promossi dall'International Valuation Standard Committee (IVSC) di Londra, organizzazione non governativa membro delle Nazioni Unite, con lo scopo di stabilire *"un complesso di regole uniformi e condivise di natura*

Con i prezzi "normalizzati" si ricava il valore del fabbricato oggetto di stima.

Il perno di tutto il procedimento è quindi il prezzo marginale per determinare il quale si ripropongono alcune difficoltà pratiche:

- le variazioni di prezzo che si rilevano sul mercato dipendono da un insieme di caratteristiche (non da una sola caratteristica) e si deve quindi in molti casi "stimare" di quanto "una" caratteristica ha inciso sulla variazione;

- le caratteristiche qualitative non sono facilmente parametrizzabili, se non con un giudizio soggettivo (si deve per esempio "giudicare" se lo stato di manutenzione è 'buono', 'discreto', ecc.).

La procedura IVS prevede che la stima possa essere svolta anche sulla base dei dati di un solo fabbricato simile: "*si selezionano uno o più immobili di confronto*" (Codice, op. cit. R.3.4.3).

Quindi basterebbe anche un solo fabbricato per determinare un prezzo marginale o per effettuare completamente una stima (è comunque considerato più che accettabile un numero di 3 o 4 comparabili).

La teoria "tradizionale" (principio dell'ordinarietà) e la statistica ritengono, invece, che la "rigorosità" di una media dipenda dall'analisi di molti dati.

Quando sono disponibili i dati immobiliari (R.3.2.4) relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.

Dai sopralluoghi compiuti dalla scrivente, però, misurando e rilevando i beni oggetto di stima, inquadrandoli con certezza anche all'interno del contesto territoriale, si è ritenuto di applicare il metodo estimativo diretto secondo un principio di "territorialità".

Alla luce delle considerazioni sopra esplicitate appare evidente, quindi, che l'immobile trova quali parametri di valutazione certi e precisi, le caratteristiche tecniche, le peculiarità costruttive, la disponibilità e qualità degli accessori, l'ubicazione territoriale.

Alla luce delle caratteristiche sopra esposte appare verosimile che beni aventi le stesse caratteristiche di quelle descritte spuntano sul mercato delle compravendite lo stesso prezzo, in quanto, come detto, un possibile acquirente giudicherà solo in base alle caratteristiche peculiari dell'immobile.

La sottoscritta ha avuto l'opportunità di vagliare tutta una serie di offerte presenti sul mercato delle compravendite di beni molto simili (o similari) a quelli oggetto di stima, pertanto, è stato possibile costruire una matrice multi-parametrica individuando, nell'area, immobili aventi tipologie e finiture similari con riferimento alla destinazione dei Lotti.

Dall'indagine e dalla ricerca effettuata in zona, rivolgendosi alle agenzie ed agli agenti immobiliari che operano nel settore e facendo riferimento al borsino immobiliare messo a disposizione dall'agenzia del territorio è stato possibile desumere il prezzo medio di mercato per cespiti simili **(vedi allegato I)**.

A questo punto bisogna stabilire il valore unitario, cioè il costo di

una unità di superficie (un metro quadrato) per il bene indagato nella zona considerata, ma per fare questo bisogna indicare in modo univoco l'estensione dell'immobile oggetto di stima.

La superficie alla quale bisogna riferirsi è quella commerciale, ossia quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle divisioni interne (cioè comprese delle stesse) e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali; a questa bisogna sommare la superficie dei vani accessori moltiplicati per un coefficiente che li rapporti alla superficie abitativa.

Nel caso in esame, però, prima di passare alla vera e propria stima, secondo il metodo del confronto, avendo a disposizione il canone mensile dei cespiti ospitati al piano terra (a meno del piccolo vano costituito dal sub 49), intende effettuare una valutazione, applicando la **capitalizzazione dei redditi** e servirsi del valore ottenuto complessivo, per "aggiustare" i valori probabili di mercato dei lotti in esame.

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale - il valore di mercato - dividendo il reddito netto che il capitale produce - R_n - per un saggio r che definiremo saggio di capitalizzazione:

$$V_m = R_n / r$$

L'operazione implicita è l'accumulazione iniziale di un reddito costante, posticipato e illimitato.

Si tratta, quindi, di impiegare la formula prima illustrata

assumendo n che tende a infinito.

Sotto il profilo economico, la formula configura il valore di mercato di un dato immobile alla stregua di qualsiasi capitale e reddito connesso – *cfr* - la stima di obbligazioni e azioni.

La tesi che è sottesa all'adozione della formula è che il mercato apprezzi il bene in ragione del flusso di redditi e di un certo saggio di rendimento dell'investimento.

L'assunto è legato a tre condizioni:

- che il reddito netto possa considerarsi certo, posticipato, costante;
- che saggio e reddito siano forniti dal mercato;
- che la durata del flusso dei redditi sia illimitata.

La prima e la seconda condizione si congiungono nel presupposto di ordinarietà dei parametri estimativi.

Si deve considerare il reddito netto ordinario, ovvero, il reddito che l'immobile genera in una situazione stazionaria, senza che elementi eccezionali ne determinino variazioni verso l'alto o verso il basso e lo stesso vale per il saggio di capitalizzazione.

Il reddito capitalizzabile, o reddito netto, è dato dal reddito lordo ordinario dell'immobile al netto di tutto le spese a carico della proprietà:
 $R_n = R_l - S.$

Il reddito lordo annuo dell'immobile non è altro che l'affitto annuale dell'immobile.

Ad ogni buon conto, il reddito locativo è un reddito lordo e non

un utile netto.

Un proprietario, quando percepisce un canone non realizza effettivamente la somma percepita, poiché ad essa andranno inequivocabilmente detratte tutte le spese che gravano sul cespite e sono a carico della proprietà.

Il reddito lordo diminuito di tutte le spese gravanti sul bene immobiliare e a carico del locante viene definito reddito netto.

Le spese sono computabili in maniera percentuale statistica fissandola tra il 25% ed il 30% del cespite in relazione alla tipologia produttiva - artigianale.

In alternativa è possibile analizzare le spese dividendole per categoria, ottenendo certamente un risultato più preciso.

Di seguito si rappresenta la tabella comparativa delle spese (in percentuale), così come individuate da quattro grandi studiosi del settore estimativo:

	Forte De' Rossi		Michieli		De Rossi	Forte		
	Min	Max	Min	Max	Media	Min	Md	Max
Manutenzione	2	4	4	8	4	2	3	4
Assicurazione	0	0,5	1	2	0,5	0	0,5	0,5
Amministrazione	0	3	2	4	0	0	2	3
Servizi	2	5	5	8	0	2	3	5
Sfitti e inesigibilità	1	4	2	3	0	0	3	5
Reintegrazione	0	1	2	3	0,5	0	0,5	0,5
Imposte	7	11	10	15	21	10	15	22

(*) C. Forte e B. De Rossi: Principi di economia ed estimo, Etas libri, Milano

(**) I. e M. Michieli: Trattato Di Estimo edito da Il Sole 24 Ore Edagricole (2002)

(***) B. De Rossi: Nuovo Trattato di Estimo, Maggioli Editore

(****) C. Forte: Teoria e metodologia estimativa, Università IUAV di Venezia

Partendo dalla formula di capitalizzazione del reddito e conoscendo il canone percepito dai cespiti, dovrebbe essere semplicissimo determinare il valore probabile di mercato.

Invece, purtroppo, non è così; ad una variazione del tasso d'interesse anche di un solo punto, corrispondono valori di stima completamente diversi.

Allora come comportarsi? Occorre stabilire con quale metodo pervenire ad un tasso di capitalizzazione sicuro.

Va subito detto che il tasso, visto nella formula di apertura dell'attualizzazione di un reddito annuo, non è sempre il medesimo, soprattutto quando si parla di tempi lunghissimi.

Il saggio di capitalizzazione si determina a partire da un saggio medio di mercato al quale si aggiungono incrementi e decrementi:

$$r = rm + \Sigma I_i + \Sigma D_i$$

- dove r è compreso fra il 2 e il 6%.

Carlo Forte ha sistematizzato tutti i contributi ascendenti e discendenti che influenzano il valore del saggio di capitalizzazione.

– ad es: interventi presumibili di manutenzione straordinaria, ubicazioni periferiche;

– al contrario: particolari pregi architettonici, previsione di miglioramenti urbanistici.

Orefice ha proposto di classificare le influenze ascendenti e discendente in posizionali, intrinseche, posizionali intrinseche e produttive.

E' prassi corrente considerare saggi di rendimento lordi, esito del rapporto fra redditi lordi e valore patrimoniale – così stimano i saggi: il *Consulente immobiliare* e *Nomisma*, ad esempio.

Il vantaggio è rappresentato dalla possibilità di evitare difficili e incerte stime delle spese in detrazione.

In base a studi accurati, condotti attraverso gli anni, il tasso d'interesse nel suo andamento fluttuante nel tempo si tiene su valori medi che oscillano tra il 2% ed il 6%.

Si può definire questo tasso, fluttuante tra i valori detti, come d'interesse statistico medio nel tempo.

Dall'elaborazione statistica effettuata da G. Castello, nel suo lavoro: *Stima degli Immobili*, vengono indicati i parametri che maggiormente incidono sullo spostamento del tasso minimo del 2% al massimo del 6% (le variazioni partono dal valore medio assunto statisticamente del 4%).

I dati più significativi, nel caso in esame, sono: Posizione, Qualità Ambientale, Qualità Edificio, Oneri Manutenzione, Espansione Urbana, Età Edificio, Parcheggi, Oneri Fiscali, Trasformazioni.

A conti fatti, anche in considerazione dell'assunzione iniziale sul valore del cespite, si ritiene di utilizzare il valore medio del tasso d'interesse e ridurlo per tenere conto della recente costruzione dei cespiti, porlo, quindi, pari al 3,00%.

Avremo, pertanto:

Valore del cespite (V) = R (reddito annuo) /0,03

Tenendo conto di quanto sopra illustrato, il reddito medio del complesso immobiliare sarà dato dal reddito lordo diminuito dalle spese, che porremo pari al 25%.

$$V = \text{€} ((3.000,00 - 3.000,00 \times 0,25) \times 12) / 0,03 = 900.000,00.$$

Il valore dei cespiti sarà, pertanto, pari ad euro 900.000,00.

In conclusione, quindi, il valore dell'intero piano terra destinato ad attività commerciale, includendo anche il modesto magazzino, sfiora circa il milione di euro.

Come detto, la sottoscritta terrà conto di tale indicazione per la determinazione precisa dei valori probabili di mercato dei cespiti immobiliari.

Calcolo valore unitario

➤ - -

Preso atto che si è in presenza di locali adibito ad attività commerciale, posizionati al piano terra di un palazzo a più livelli insistente su Via F. Costabile, nel quartiere di Sambiasè, in un'area fortemente antropizzata e soggetta ad un viabilità notevole; tenuto conto del livello manutentivo dell'alloggio, si può ricavare il prezzo medio di mercato.

Sulla scorta di quanto più volte evidenziato in precedenza, in riferimento all'ubicazione del cespite, è stato possibile identificare altri immobili aventi caratteristiche similari a quello oggetto di stima.

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

E' stato fondamentale, pertanto, selezionare tra le svariate offerte, quelle che anche per ubicazione e destinazione finale fossero conciliabili con il cespite in esame.

Purtroppo la ricerca non ha individuato alcun cespite paragonabile in termini di "età", in quanto quelli in vendita sono vetusti.

In sostanza, tenendo conto dei prezzi di mercato si addiverrebbe ad una sottostima dei cespiti in esame, pertanto, è stato necessario aumentare i costi unitari.

Gli annunci economici analizzati sono stati individuati mediante un'apposita ricerca presso svariate e rinomate agenzie immobiliari; i valori unitari ricavati, sono stati ritenuti confrontabili con i cespiti in esame per ubicazione, ma non epoca di costruzione e per taglio, in quanto quelli stimati risultano tutti inferiori e, quindi, caratterizzati da un prezzo unitario maggiore e, soprattutto, di epoca recentissima.

Per assegnare alla stima un quadratura più precisa ed equilibrata, alla ricerca sopra esposta, è stato affiancato quanto riportato nella "tabella dati", fornita dall'osservatorio del mercato immobiliare, a cura dell'agenzia delle entrate.

Nel dettaglio, l'O.M.I. per la tipologia "commerciale - negozi" (quella più prossima alla classe catastale dell'unità immobiliare) nella

zona D9, Fascia/Zona: Periferica/Sambiase Centro, micro zona catastale N. 1, offre dei valori di locazione unitari variabili tra un minimo di 900,00 ed un massimo di 1.100,00 €/mq (superficie lorda) **(vedi allegato J)**.

La sottoscritta, nello stabilire il più probabile valore unitario, ha tenuto conto che l'immobile è sottoposto ad espropriazione forzata (art. 2923, Codice Civile), in considerazione che l'immobile è in affitto con contratto non opponibile alla procedura, dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile e dello stato del fabbricato condominiale, in considerazione del valore offerto dalla stima per capitalizzazione del reddito, ritiene che il valore unitario che pare più appropriato per l'immobile in esame è pari a **1.850,00 €/mq** (superficie lorda), ovvero il valore massimo ottenuta dalla ricerca presso svariate agenzie immobiliari.

Tale valore tiene conto, principalmente, della recente costruzione; pertanto, lo stabile stesso, è in grado di offrire confort ideali a svolgere ed attivare esercizi commerciali, in relazione anche all'alto flusso di traffico sulla prospiciente Via F. Costabile.



Considerato che si è in presenza di un deposito sito al piano seminterrato di un palazzo a più livelli prospiciente su Via F. Costabile, in Sambiase – Lamezia Terme (CZ), in un'area fortemente antropizzata e soggetta ad un flusso di traffico molto elevato; tenuto conto del livello manutentivo dell'unità immobiliare, si può ricavare il prezzo medio di mercato.

dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché, per eventuali spese insolite, il valore unitario che pare più probabile è, per l'appunto euro 650,00 al metro quadrato.

Valore di mercato singoli lotti

Appresso si riportano i dati metrici scaturiti dal rilievo in sito e dalle osservazioni di misura, dalla successiva rappresentazione vettoriale, nonché, dalle elaborazioni di calcolo e delle osservazioni che la sottoscritta ha ritenuto peculiari al fine di ottenere il più probabile valore di mercato per ogni singolo lotto.

– Locale al piano terra di uno edificio a più livelli, sito su Via F. Costabile, censito al Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiase, foglio di mappa N. 83, particella 1235: Sub. 6, categoria C/1 “Negozzi e botteghe”, classe 2, consistenza 92 mq e rendita € 574,92, piano T

La stima è volta all'individuazione del valore venale di un'unità immobiliare adibita ad attività commerciale, contraddistinta da una metratura regolare, sito in via F. Costabile, nel Comune di Lamezia Terme - Sambiase(CZ).

Il locale è caratterizzato da uno stato manutentivo accettabile; gli impianti tecnologici sono parsi funzionali.

Calcolo superficie rilevata e misurata:

☞ Superficie commerciale dell'unità immobiliare rilevata e

misurata, piano T → mq 106,30.

In totale, quindi, la superficie commerciale dell'immobile componente il **Lotto 1**, è pari a ***mq 106,30 mq.***

Valore probabile di Mercato

Selezionato come prezzo unitario quello di 1.850,00 €/mq, e tenuto conto della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in **mq 106,30**, avremo un valore del lotto pari ad **euro 196.655,00.**

Sulla scorta di quanto affermato, ovvero che il bene è stato pignorato per l'intero, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare è pari ad **euro 200.000,00** (euro duecentomila), valore arrotondato.

– Locale al piano terra di uno edificio a più livelli, sito su Via F. Costabile, censito al Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiase, foglio di mappa N. 83, particella 1235: Sub. 7, categoria C/1 “Negozzi e botteghe”, classe 2, consistenza 120 mq e rendita € 749,90, piano T

La stima è diretta all'individuazione del valore venale di un'unità immobiliare adibita ad attività commerciale, contraddistinta da una metratura regolare, sito in via F. Costabile, nel Comune di Lamezia Terme - Sambiase(CZ).

Il locale è caratterizzato da uno stato manutentivo accettabile; gli impianti tecnologici sono parsi funzionali.

Calcolo superficie rilevata e misurata:

⇒ Superficie commerciale dell'unità immobiliare rilevata e misurata, piano T → mq 135,04.

In totale, quindi, la superficie commerciale dell'immobile componente il **Lotto 2**, è pari a **mq 135,04 mq**.

Valore probabile di Mercato

Il prezzo di 1.850,00 €/mq, viene ritenuto congruo ed idoneo per essere utilizzato come valore unitario da attribuire all'unità immobiliare. Tenuto conto della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in **mq 135,04**, avremo un valore del lotto pari ad **euro 249.824,00**.

Sulla scorta di quanto affermato, ovvero che il bene è stato pignorato per l'intero, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare è pari ad **euro 250.000,00** (euro duecentocinquantamila), valore arrotondato.

– Locale al piano terra di uno edificio a più livelli, sito su Via F. Costabile, censito al Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, foglio di mappa N. 83, particella 1235: Sub. 8, categoria C/1 “Negozzi e botteghe”, classe 2, consistenza 163 mq e rendita € 1.018,61, piano T

La stima è volta all'individuazione del valore venale di un'unità immobiliare adibita ad attività commerciale, contraddistinta da una metratura regolare, sito in via F. Costabile, nel Comune di Lamezia Terme

- Sambiasse(CZ).

Il locale è caratterizzato da uno stato manutentivo accettabile; gli impianti tecnologici sono parsi funzionali.

Calcolo superficie rilevata e misurata:

➤ Superficie commerciale dell'unità immobiliare rilevata e misurata, piano T → mq 175,55.

In totale, quindi, la superficie commerciale dell'immobile componente il **Lotto 3**, è pari a **mq 175,25 mq**.

Valore probabile di Mercato

Il prezzo di 1.850,00 €/mq, viene ritenuto congruo ed idoneo per essere utilizzato come valore unitario da attribuire all'immobile.

Tenuto conto della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in **mq 175,55**, avremo un valore del lotto pari ad **euro 324.212,50**.

Sulla scorta di quanto affermato, ovvero che il bene è stato pignorato per l'intero, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare è pari ad **euro 325.000,00** (euro trecentoventicinquemila), valore arrotondato.

– Locale al piano terra di uno edificio a più livelli, sito su Via F. Costabile, censito al Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, foglio di mappa N. 83, particella 1235: Sub. 49, categoria C/2 “Magazzini e locali di deposito”, classe 2, consistenza 23 mq e rendita € 32,07, piano T; Sub. 49, categoria C/1 “Negozii

(euro cinquantamila).

- sub. 50: **euro 236.633,50**, arrotondata alla cifra di **euro 235.000,00** (euro duecentotrentacinquemila).

– Porzione di deposito al piano seminterrato di uno stabile a maggiore consistenza, prospiciente su Via F. Costabile, censito al Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiase, foglio di mappa N. 83, particella 1235: Sub. 40, categoria C/6 “Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”, classe 1, consistenza 360 mq e rendita € 464,81, piano S1

La stima è diretta all'individuazione del valore venale di una porzione di deposito al piano seminterrato, facente parte di un edificio a maggiore consistenza, sito lungo Via F. Costabile, nel quartiere Sambiase di Lamezia Terme (CZ).

Calcolo superficie rilevata e misurata:

☞ Superficie commerciale dell'unità immobiliare rilevata e misurata, piano S1 → mq 373,38

Non verrà apportata alcuna rivalutazione della superficie, poiché, seppur l'immobile si presenti allo stato rustico, il fabbricato presenta caratteristiche che lo mettono a pari di altre strutture simili.

Quindi, la superficie commerciale, da considerarsi per l'intero, e componente il **Lotto 5** è pari a: **mq 373,38**.

Valore probabile di Mercato

Il prezzo di 650,00 €/mq, viene ritenuto congruo ed idoneo per

QUESITO N. 14

Riepilogo finale descrittivo dei singoli beni

LOTTO 1

Qualità dell'immobile: Piena Proprietà di porzione di stabile destinato ad attività commerciale - negozio, componente parte del piano terra di un fabbricato a maggiore consistenza e di recente costruzione, sito in Lamezia Terme - Sambiase, via Francesco Costabile. Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare, degli accessori, dei beni comuni e del complesso edilizio in generale, è eccellente così come il livello delle finiture del locale. I pavimenti in gres di colore chiaro e forma quadrata, di buona fattura; l'impianto idrico è funzionante, così come l'impianto elettrico canalizzato con illuminazione al neon assicurato da plafoniere rettangolari fissate direttamente al soffitto. Gli infissi in alluminio, moderni, funzionali e provvisti di vetro camera, di grandi dimensioni, in genere apribili a due battenti, oppure, costituiti da ampie vetrate che hanno lo scopo di fungere da vetrine espositive per i prodotti in vendita. Nello specifico, il negozio in esame è provvisto di tre infissi, dei quali due vetrine e la porta d'ingresso; l'uscio è posizionato fronte via F. Costabile, mentre le vetrine sono collocate sia sul lato meridionale del locale, sia sul fronte principale, dirimpetto all'arteria principale.

Composizione: Il lotto occupa la porzione Ovest del piano terra, ovvero, costituisce il fronte principale del livello prospiciente via Francesco Costabile. Sebbene il negozio sia stato autorizzato, realizzato ed accatastato come unità singola, tutti i locali al piano terra e costituenti i lotti 1-2-3-4 sono stati unificati allo scopo di dare vita ad un vasto show-room di esposizione e vendita di mobili ed arredi. Nella zona Nord del locale sono presenti tre vani affiancati con divisioni in cartongesso, porte in legno, dotati di climatizzatori con le unità esterne allocate sulla facciata principale. Allo stato, il cespite essendo utilizzato come show-room è provvisto di alcune divisioni mobili, in cartongesso, che fungono da separé o

schermi per i prodotti in vendita, oppure sono stati installati allo scopo di generare un percorso per i clienti. Trattasi, in genere, di pareti di arredo che nulla hanno a che fare con l'edificazione.

Ubicazione: Via Francesco Costabile (incrocio con via Palermo e via Fiume) Lamezia Terme – Sambiase (CZ); nel dettaglio il cespite in esame occupa la porzione Ovest del piano terra dello stabile.

Proprietà: La proprietà dell'immobile spetta esclusivamente alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di Catanzaro [REDACTED]

Possesso: Il locale (così come i lotti N. 2-3-4) è locato alla società [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] P.IVA [REDACTED] [REDACTED] contratto non è opponibile alla procedura esecutiva.

Individuazione Catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme (CZ), sezione censuaria di Sambiase, al *Foglio di mappa 83, Particella 1235, sub. 6*, categoria C1 "negozi e botteghe", z. c. 1, classe 2, di 92 mq, rendita catastale € 574,92, piano T, via Francesco Costabile. I beni comuni non censibili del complesso immobiliare risultano essere: al foglio di mappa N. 83, particella 1235, il sub. 2 – vano scale, il sub 41 – bene comune non censibile ai sub: 29-30-31-32-33-34-35-36-37-38 e 39 – il sub 44 – corte ed il sub 45 – corte.

Confini: → **Nord:** Corte comune recintata (sub 44) e via Palermo; **Est:** Lotto N. 2 (senza soluzione di continuità) e corpo scale; **Sud:** Corte comune (sub 45); **Ovest:** Corte comune (sub 45) e via Francesco Costabile.

Provenienza del bene: Acquisto del terreno base di sedime del fabbricato redatto in data 6 maggio 2005, rep. N. 64372, raccolta N. 17055, stipulato dal notaio Gennaro Anania, registrato a Lamezia Terme il 27/05/2005 N. 876, serie 1T, e

trascritto a Catanzaro il 28/05/2005 al N. 7802 R.P. e N. 13589 R.G..

Comproprietari: Nessuno; la società ██████████ è proprietaria per la quota 1/1 del totale ed è pignorata per l'intero.

Iscrizioni e Trascrizioni: *Ipoteca Volontaria* del 03/08/2007, R.G. 14307, R.P. 3105, a favore del Banca Nuova S.p.A.; *Ipoteca Volontaria – Frazionamento in Quota* del 03/07/2009, R.G. 9704, R.P. 1601, a favore del Banca Nuova S.p.A.; *Pignoramento Immobiliare* del 03/07/2014, R.G. 7703, R.P. 6296, a favore di Banca Nuova S.p.A..

Costo Cancellazioni Formalità: Globalmente euro 800,00, dei quali: euro 332,00 per costo cancellazione ed euro 400,00 circa per onorari.

Spese Ordinarie Condominiali: Non è stato possibile quantificare l'ammontare preciso delle spese di carattere condominiale; non dovrebbero eccedere le 200,00 euro annue.

Regolarità edilizia: Permesso di costruire N. C91 del 3 luglio 2006; il progetto originario fu, poi, varato una prima volta con il permesso di costruire N. 149 del 14 novembre 2007. Infine, in seguito ad una seconda variante, fu ottenuto il permesso di costruire N. 92 del 28 agosto 2008. Sono state riscontrate delle difformità, sanabili.

Agibilità: Il 16/11/2009 con protocollo N. 64, l'ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme rilasciava certificato di agibilità per il locale in questione, ad uso commerciale.

Valore a base d'asta: euro 200.000,00 (duecentomila euro), al netto delle spese di condono per la quota di proprietà pari all'intero.

LOTTO 2

Qualità dell'immobile: Piena Proprietà di porzione di stabile destinato ad attività commerciale - negozio, facente parte del piano terra di un fabbricato a maggiore consistenza e di recente costruzione, sito in Lamezia Terme - Sambiase, via Francesco Costabile. Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare, degli accessori, dei beni comuni e del complesso edilizio in generale, è eccellente così come il livello delle finiture del locale. I pavimenti in gres di colore chiaro e forma quadrata, di buona fattura; l'impianto idrico è funzionante, così come l'impianto elettrico canalizzato con illuminazione a neon assicurata da plafoniere rettangolari fissate direttamente al soffitto. Gli infissi in alluminio, moderni, funzionali e provvisti di vetro camera, di grandi dimensioni, in genere apribili a due battenti, oppure, costituiti da ampie vetrate che hanno lo scopo di fungere da vetrine espositive per i prodotti in vendita. L'ingresso è praticabile dopo aver attraversato porzione della corte comune, lato Sud, delimitata da una ringhiera metallica e che affaccia direttamente sul terreno libero a valle. In totale, il locale è provvisto dell'ingresso, ricavato sul lato meridionale, al quale è affiancata una vetrina di pari grandezza e di una finestra a nastro localizzata sul retro, lato Nord. Il locale è dotato di un servizio igienico ricavato nella zona nordorientale.

Composizione: L'unità immobiliare occupa la porzione centrale del piano terra, ovvero, la zona compresa tra i due corpi scala, con ingressi esclusivamente dal fronte meridionale. Sebbene il negozio sia stato autorizzato, realizzato ed accatastato come unità singola, tutti i locali al piano terra e costituenti i lotti 1-2-3-4 sono stati unificati allo scopo di dare vita ad un vasto show-room di esposizione e vendita di mobili ed arredi. Nella zona Nord è stato ritagliato un servizio igienico provvisto di antibagno con divisioni in cartongesso, porte in legno, dotato di aspiratore e rivestimenti in piastrelle. Il cespite essendo

utilizzato come show-room è provvisto di alcune divisioni mobili, in cartongesso, che fungono da separé o schermi per i prodotti in vendita, oppure sono stati installati allo scopo di generare un percorso per i clienti. Trattasi, in genere, di pareti di arredo che nulla hanno a che fare con l'edificazione.

Ubicazione: Via Francesco Costabile (incrocio con via Palermo e via Fiume) Lamezia Terme – Sambiase (CZ); nel dettaglio il cespite in esame occupa la porzione centrale del piano terra.

Proprietà: La proprietà dell'immobile spetta esclusivamente alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di Catanzaro [REDACTED]

Possesso: Il locale (così come i lotti N. 1-3-4) è locato alla società [REDACTED], con sede in [REDACTED] P.IVA [REDACTED]. Il contratto non è opponibile alla procedura esecutiva.

Individuazione Catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme (CZ), sezione censuaria di Sambiase, al *Foglio di mappa 83, Particella 1235, sub. 7, z. c. 1*, categoria C1 "negozi e botteghe", classe 2, di 120 mq, rendita catastale € 749,90, piano T, via Francesco Costabile snc. I beni comuni non censibili del complesso immobiliare risultano essere: al foglio di mappa N. 83, particella 1235, il sub. 2 – vano scale, il sub 41 - bene comune non censibile ai sub: 29-30-31-32-33-34-35-36-37-38 e 39 – il sub 44 – corte ed il sub 45 – corte.

Confini: → **Nord:** Corte comune recintata (sub 44) e via Palermo; **Est:** Lotto N. 3 (senza soluzione di continuità) e corpo scale; **Sud:** Corte comune (sub 45); **Ovest:** Lotto N. 1 (senza soluzione di continuità) e corpo scale.

Provenienza del bene: Acquisto del terreno base di sedime del fabbricato redatto in data 6 maggio 2005, rep. N. 64372, raccolta N. 17055, stipulato dal notaio

Gennaro Anania, registrato a Lamezia Terme il 27/05/2005 N. 876, serie 1T, e trascritto a Catanzaro il 28/05/2005 al N. 7802 R.P. e N. 13589 R.G..

Comproprietari: Nessuno; la società ██████████ è proprietaria per la quota 1/1 del totale ed è pignorata per l'intero.

Iscrizioni e Trascrizioni: *Ipoteca Volontaria* del 03/08/2007, R.G. 14307, R.P. 3105, a favore del Banca Nuova S.p.A.; *Ipoteca Volontaria – Frazionamento in Quota* del 03/07/2009, R.G. 9704, R.P. 1601, a favore del Banca Nuova S.p.A.; *Pignoramento Immobiliare* del 03/07/2014, R.G. 7703, R.P. 6296, a favore di Banca Nuova S.p.A..

Costo Cancellazioni Formalità: Globalmente euro 800,00, dei quali: euro 332,00 per costo cancellazione ed euro 400,00 circa per onorari.

Spese Ordinarie Condominiali: Non è stato possibile quantificare l'ammontare preciso delle spese di carattere condominiale; non dovrebbero eccedere le 200,00 euro annue.

Regolarità edilizia: Permesso di costruire N. C91 del 3 luglio 2006; il progetto originario fu, poi, varato una prima volta con il permesso di costruire N. 149 del 14 novembre 2007. Infine, in seguito ad una seconda variante, fu ottenuto il permesso di costruire N. 92 del 28 agosto 2008. Sono state riscontrate delle difformità, sanabili.

Agibilità: Il 16/11/2009 con protocollo N. 64, l'ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme rilasciava certificato di agibilità per il locale in questione, ad uso commerciale.

Valore a base d'asta: euro 250.000,00 (duecentocinquantamila euro), al netto delle spese di condono e per la quota di proprietà pari all'intero.

LOTTO 3

Qualità dell'immobile: Piena Proprietà di porzione di stabile destinato ad attività commerciale - negozio, componente parte del piano terra di un fabbricato a maggiore consistenza e di recente costruzione, sito in Lamezia Terme - Sambiase, via Francesco Costabile. Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare, degli accessori, dei beni comuni e del complesso edilizio in generale, è eccellente così come il livello delle finiture del locale. I pavimenti in gres di colore chiaro e forma quadrata, di buona fattura; l'impianto idrico è funzionante, così come l'impianto elettrico canalizzato con illuminazione a neon assicurato da plafoniere rettangolari fissate direttamente al soffitto. Gli infissi in alluminio, moderni, funzionali e provvisti di vetro camera, di grandi dimensioni, in genere apribili a due battenti, oppure, costituiti da ampie vetrate che hanno lo scopo di fungere da vetrine espositive per i prodotti in vendita. Nello specifico, il negozio è provvisto di due vetrine ricavate sulla parete meridionale e di due infissi sul muro orientale, uno dei quali funge da porta d'ingresso; infine, una terza vetrina è ricavata sulla parete occidentale, in quanto questa porzione di immobile "fuoriesce" dalla sagoma e si estende verso mezzogiorno.

Composizione: Il negozio occupa la porzione Sud-Est del piano terra; l'accesso, è raggiungibile da via F. Costabile, dopo aver attraversato la corte comune dello stabile, lato Sud, ma è anche possibile giungere all'uscio, ricavato prospiciente alla prosecuzione di via Fiume, dalla viabilità esistente. In futuro, quando saranno concluse le opere di urbanizzazione della prosecuzione di via Fiume è probabile che l'ingresso si espleterà quasi esclusivamente dal settore orientale del palazzo, fermo restando la facoltà di utilizzo della corte comune e dell'accesso da via F. Costabile. Ad onore del vero, trattandosi di un immobile destinato a negozio, non gode di una posizione invidiabile in quanto a visibilità ed esposizione, almeno fino a quando non verrà resa fruibile la viabilità nel settore

orientale del complesso immobiliare. Allo stato, il cespite essendo utilizzato come show-room è provvisto di alcune divisioni mobili, in cartongesso, che fungono da separé o schermi per i prodotti in vendita, oppure sono stati installati allo scopo di generare un percorso per i clienti. Trattasi, in genere, di pareti di arredo che nulla hanno a che fare con l'edificazione.

Ubicazione: Via Francesco Costabile (incrocio con via Palermo e via Fiume) Lamezia Terme – Sambiase (CZ); nel dettaglio il cespite in esame occupa la porzione Sud-Est del piano terra.

Proprietà: La proprietà dell'immobile spetta esclusivamente alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di Catanzaro [REDACTED]

Possesso: Il locale (così come i lotti N. 1-2-4) è locato alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] P.IVA [REDACTED] Il contratto non è opponibile alla procedura esecutiva.

Individuazione Catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme (CZ), sezione censuaria di Sambiase, al *Foglio di mappa 83, Particella 1235, sub. 8*, z. c. 1, categoria C1 "negozi e botteghe", classe 2, di 163 mq, rendita catastale € 1.018,61, piano T, via Francesco Costabile snc. I beni comuni non censibili del complesso immobiliare risultano essere: al foglio di mappa N. 83, particella 1235, il sub. 2 – vano scale, il sub 41 - bene comune non censibile ai sub: 29-30-31-32-33-34-35-36-37-38 e 39 – il sub 44 – corte ed il sub 45 – corte.

Confini: → **Nord:** Lotto N. 4 (senza soluzione di continuità); **Est:** Corte Comune (sub 45) e prolungamento di via Fiume; **Sud:** Corte comune (sub 45); **Ovest:** Lotto N. 2 (senza soluzione di continuità) e corte comune (sub 45).

Provenienza del bene: Acquisto del terreno base di sedime del fabbricato redatto in data 6 maggio 2005, rep. N. 64372, raccolta N. 17055, stipulato dal notaio

Gennaro Anania, registrato a Lamezia Terme il 27/05/2005 N. 876, serie 1T, e trascritto a Catanzaro il 28/05/2005 al N. 7802 R.P. e N. 13589 R.G..

Comproprietari: Nessuno; la società ██████████ è proprietaria per la quota 1/1 del totale ed è pignorata per l'intero.

Iscrizioni e Trascrizioni: *Ipoteca Volontaria* del 03/08/2007, R.G. 14307, R.P. 3105, a favore del Banca Nuova S.p.A.; *Ipoteca Volontaria – Frazionamento in Quota* del 03/07/2009, R.G. 9704, R.P. 1601, a favore del Banca Nuova S.p.A.; *Pignoramento Immobiliare* del 03/07/2014, R.G. 7703, R.P. 6296, a favore di Banca Nuova S.p.A..

Costo Cancellazioni Formalità: Globalmente euro 800,00, dei quali: euro 332,00 per costo cancellazione ed euro 400,00 circa per onorari.

Spese Ordinarie Condominiali: Non è stato possibile quantificare l'ammontare preciso delle spese di carattere condominiale; non dovrebbero eccedere le 200,00 euro annue.

Regolarità edilizia: Permesso di costruire N. C91 del 3 luglio 2006; il progetto originario fu, poi, varato una prima volta con il permesso di costruire N. 149 del 14 novembre 2007. Infine, in seguito ad una seconda variante, fu ottenuto il permesso di costruire N. 92 del 28 agosto 2008. Sono state riscontrate delle difformità, sanabili.

Agibilità: Il 16/11/2009 con protocollo N. 64, l'ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme rilasciava certificato di agibilità per il locale in questione, ad uso commerciale.

Valore a base d'asta: euro 325.000,00 (trecentoventicinquemila euro), al netto delle spese di condono per la quota di proprietà pari all'intero.

LOTTO 4

Qualità dell'immobile: Piena Proprietà di porzione di stabile destinato ad attività

commerciale - negozio, componente parte del piano terra di un fabbricato a maggiore consistenza e di recente costruzione, sito in Lamezia Terme - Sambiase, via Francesco Costabile. Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare, degli accessori, dei beni comuni e del complesso edilizio in generale, è eccellente, così come il livello delle finiture del locale. L'originario cespite immobiliare è stato suddiviso in due porzioni: un piccolo magazzino, accessibile esclusivamente dal vano scala, totalmente avulso dal limitrofo negozio di mobili, ed utilizzato come locale deposito, ed un locale a maggiore consistenza adibito anch'esso a show-room. Le finiture di entrambe le porzioni di stabile sono identiche, i pavimenti in gres di colore chiaro e forma quadrata, di buona fattura; l'impianto idrico è funzionante, così come l'impianto elettrico canalizzato con illuminazione al neon con plafoniere rettangolari fissate direttamente al soffitto. Gli infissi in alluminio, moderni, funzionali e provvisti di vetro camera, di grandi dimensioni, in genere apribili a due battenti, oppure, costituiti da ampie vetrate che hanno lo scopo di fungere da vetrine espositive per i prodotti in vendita. La porzione di lotto adibito a negozio è provvisto di una vetrina di grandi dimensioni e di due finestre a nastro, tutte affaccianti sulla prosecuzione di via Fiume, mentre il sub 49, è dotato di una finestra che affaccia sulla corte comune, lato Nord-Ovest, e della porta d'accesso che apre sul corpo scale.

Composizione: L'originario subalterno 9, occupava il settore nordorientale del piano terra; all'attualità, il sub 50, collegato al resto del livello ed utilizzato come show-room, costituisce l'ala Nord-Est, mentre il sub 49 occupa la modesta striscia, a ridosso della corte e del corpo scale, lato Nord Ovest del secondo corpo di fabbrica. Sebbene il negozio sia stato autorizzato, realizzato ed accatastato come unità singola, tutti i locali al piano terra e costituenti i lotti 1-2-

3-4 sono stati unificati allo scopo di dare vita ad un vasto show-room di esposizione e vendita di mobili ed arredi. Nel caso specifico il piccolo vano individuato con il sub 49 è avulso all'uso commerciale ed utilizzato come magazzino. La zona settentrionale del negozio, a differenza di quanto risulta dalla planimetria catastale, è stato sezionato in una serie di locali, uno dei quali costituisce il servizio igienico. Trattasi, ad ogni modo, di divisioni, in cartongesso che possono essere divelte dall'acquirente sub-asta e trasportate in discarica. La porzione a maggiore consistenza è provvista di alcune divisioni mobili in cartongesso che fungono da separé o schermi per i prodotti in vendita, oppure sono stati installati allo scopo di generare un percorso per i clienti. Trattasi, in genere, di pareti di arredo che nulla hanno a che fare con l'edificazione.

Ubicazione: Via Francesco Costabile (incrocio con via Palermo e via Fiume) Lamezia Terme – Sambiase (CZ); nel dettaglio il cespite in esame occupa la porzione Nord-Est del piano terra.

Proprietà: La proprietà dell'immobile spetta esclusivamente alla società [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di Catanzaro [redacted]

Possesso: Il locale individuato con il sub 50 (così come i lotti N. 2-3-4) è locato alla società [redacted] con sede in [redacted] [redacted] il contratto non è opponibile alla procedura esecutiva. Il modesto magazzino individuato con il sub 49 è utilizzato come magazzino e locale di deposito, presumibilmente a disposizione di qualche condomino del palazzo, senza alcun contratto.

Individuazione Catastale: L'originario cespite era censito al catasto fabbricati del Comune di Lamezia Terme (CZ), sezione censuaria di Sambiase, al *Foglio di mappa 83, Particella 1235, sub. 9, z. c. 1*, categoria C1 "negozi e botteghe",

classe 2, di 142 mq, rendita catastale € 887,38, piano T, via Francesco Costabile snc, in seguito alla variazione catastale dell'03/11/2011 il sub. 9 veniva cassato ed al suo posto venivano istituite due nuove unità immobiliari, così individuate: al catasto di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, al *foglio di mappa N. 83, particella 1235, sub. 49*, z. c. 1, categoria C2 "magazzini e locali di deposito", classe 2, di 23 mq, rendita catastale € 32,07, piano T, via Francesco Costabile snc in testa alla società ██████████ C.F. ██████████ al catasto di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, al *foglio di mappa N. 83, particella 1235, sub. 50*, z. c. 1, categoria C1 "negozi e botteghe", classe 2, di 118 mq, rendita catastale € 737,40, piano T, via Francesco Costabile snc. I beni comuni non censibili del complesso immobiliare risultano essere: al foglio di mappa N. 83, particella 1235, il sub. 2 – vano scale, il sub 41 – bene comune non censibile ai sub: 29-30-31-32-33-34-35-36-37-38 e 39 – il sub 44 – corte ed il sub 45 – corte.

Confini: → **Nord:** Corte comune recintata (sub 44) e via Palermo; **Est:** Corte comune (sub 44) e prolungamento di via Fiume; **Sud:** Lotto N. 3 (senza soluzione di continuità); **Ovest:** Corte comune (sub 44) e corpo scale.

Provenienza del bene: Acquisto del terreno base di sedime del fabbricato redatto in data 6 maggio 2005, rep. N. 64372, raccolta N. 17055, stipulato dal notaio Gennaro Anania, registrato a Lamezia Terme il 27/05/2005 N. 876, serie 1T, e trascritto a Catanzaro il 28/05/2005 al N. 7802 R.P. e N. 13589 R.G..

Comproprietari: Nessuno; la società ██████████ proprietaria per la quota 1/1 del totale ed è pignorata per l'intero.

Iscrizioni e Trascrizioni: *Ipoteca Volontaria* del 03/08/2007, R.G. 14307, R.P. 3105, a favore del Banca Nuova S.p.A.; *Ipoteca Volontaria – Frazionamento in Quota* del 03/07/2009, R.G. 9704, R.P. 1601, a favore del Banca Nuova S.p.A.; *Pignoramento Immobiliare* del 03/07/2014, R.G. 7703, R.P. 6296, a favore di

Banca Nuova S.p.A..

Costo Cancellazioni Formalità: Globalmente euro 800,00, dei quali: euro 332,00 per costo cancellazione ed euro 400,00 circa per onorari.

Spese Ordinarie Condominiali: Non è stato possibile quantificare l'ammontare preciso delle spese di carattere condominiale; non dovrebbero eccedere le 200,00 euro annue.

Regolarità edilizia: Permesso di costruire N. C91 del 3 luglio 2006; il progetto originario fu, poi, varato una prima volta con il permesso di costruire N. 149 del 14 novembre 2007. Infine, in seguito ad una seconda variante, fu ottenuto il permesso di costruire N. 92 del 28 agosto 2008. Sono state riscontrate delle difformità modeste, sanabili, mentre per il frazionamento urbanistico del cespite bisogna fare ricorso alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) unitamente alla documentazione a firma di un tecnico abilitato. Questo tipo di intervento edilizio è oneroso ed è, pertanto, dovuto il versamento del contributo di costruzione; il frazionamento è oneroso per l'unità più piccola.

Agibilità: Il 16/11/2009 con protocollo N. 64, l'ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme rilasciava certificato di agibilità per il locale in questione, ad uso commerciale.

Valore a base d'asta: *euro 285.000,00* (duecentottantacinquemila euro), al netto delle spese di condono per la quota di proprietà pari all'intero. Come detto la sottoscritta ha proceduto ad una doppia stima tenendo conto del frazionamento, ed i valori ottenuti per i due sotto-lotti sono risultati i seguenti:

- LOTTO 4A): Foglio di mappa N. 83, particella 1235, sub. 49 → **euro 50.000,00**
(euro cinquantamila);
- LOTTO 4B): Foglio di mappa N. 83, particella 1235, sub. 50 → **euro 235.000,00** (euro duecentotrentacinquemila).

LOTTO 5

Qualità dell'immobile: Piena Proprietà di porzione di stabile destinato ad autorimessa, componente parte del piano seminterrato di un fabbricato a maggiore consistenza e di recente costruzione, sito in Lamezia Terme - Sambiasi, via Francesco Costabile. Trattasi di un cespite in corso di costruzione che occupa la porzione Ovest del piano seminterrato; tutto il restante livello è "a grezzo". Il cespite pignorato nella zona sudorientale descrive un trapezio rettangolo andandosi poi a rastremare fino a giungere al corpo scale. La parete settentrionale, contro terra, è stata gettata in opera in calcestruzzo armato, così come il muro perimetrale occidentale. Non esiste, invece, alcuna parete perimetrale lungo il lato Sud, che affaccia sul vasto terreno libero e, soprattutto, lungo il confine orientale. Lungo il lato Est, infatti, il cespite in questione è collegato, senza soluzione di continuità, con i restanti subalterni appartenenti alla stessa ditta.

Composizione: Allo stato, non sono individuabili finiture di alcun genere, ad eccezione delle "bocche di lupo", lato Nord, che permettono l'aerazione dei locali e che sbucano nella porzione di corte comune a Nord. Bisogna, altresì, precisare che le bocche di lupo che insistono sulla proprietà pignorata sono state oscurate, dall'interno, con dei mattoni forati. Il cespite è sprovvisto di intonaco, impianti e pavimenti, l'unica eccezione è rappresentata dalla gettata di cemento sul piano di fondazione e, presumibilmente, dell'aerazione nella sottofondazione. Sono stati osservati, invece, alcuni tubi di scarico che solcano il bene, dei tubi zincati che apportano l'acqua dell'impianto idraulico ed una serie di pozzetti di scarico. La caratteristica del bene in esame è rappresentato dalla moltitudine di pilastri e travi a spessore che popolano la superficie e solcano il solaio piano di copertura. L'unica realizzazione riguarda la costruzione di una parete in calcestruzzo, gettato in opera, che collega tre pilastri nel settore occidentale del cespite. Tale

setto ha generato un lungo "budello" nella zona più occidentale del magazzino anche se il collegamento con il resto dell'unità immobiliare è assicurato agevolmente nella parte meridionale.

Ubicazione: Via Francesco Costabile (incrocio con via Palermo e via Fiume) Lamezia Terme – Sambiase (CZ); nel dettaglio il cespite in esame occupa la porzione Ovest del piano seminterrato.

Proprietà: La proprietà dell'immobile spetta esclusivamente alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di Catanzaro [REDACTED]

Possesso: Il locale, allo stato allo stato grezzo è inutilizzato.

Individuazione Catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme (CZ), sezione censuaria di Sambiase, al *Foglio di mappa 83, Particella 1235, sub. 40*, z. c. 1, categoria C6 "Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)", classe 1, di 360 mq, rendita catastale € 464,81, piano S1, via Francesco Costabile snc. I beni comuni non censibili del complesso immobiliare risultano essere: al foglio di mappa N. 83, particella 1235, il sub. 2 – vano scale, il sub 41 - bene comune non censibile ai sub: 29-30-31-32-33-34-35-36-37-38 e 39 – il sub 44 – corte ed il sub 45 – corté.

Confini: → **Nord:** Terrapieno e via Palermo; **Est:** Altre ditte (senza soluzione di continuità); **Sud:** Terreno libero e via Giustiniano Porchio; **Ovest:** Terrapieno e via Francesco Costabile.

Provenienza del bene: Acquisto del terreno base di sedime del fabbricato redatto in data 6 maggio 2005, rep. N. 64372, raccolta N. 17055, stipulato dal notaio Gennaro Anania, registrato a Lamezia Terme il 27/05/2005 N. 876, serie 1T, e trascritto a Catanzaro il 28/05/2005 al N. 7802 R.P. e N. 13589 R.G..

Comproprietari: Nessuno; la società [REDACTED] è proprietaria per la quota 1/1 del totale ed è pignorata per l'intero.

Iscrizioni e Trascrizioni: *Ipoteca Volontaria* del 03/08/2007, R.G. 14307, R.P. 3105, a favore del Banca Nuova S.p.A.; *Ipoteca Volontaria – Frazionamento in Quota* del 03/07/2009, R.G. 9704, R.P. 1601, a favore del Banca Nuova S.p.A.; *Pignoramento Immobiliare* del 03/07/2014, R.G. 7703, R.P. 6296, a favore di Banca Nuova S.p.A..

Costo Cancellazioni Formalità: Globalmente euro 800,00, dei quali: euro 332,00 per costo cancellazione ed euro 400,00 circa per onorari.

Spese Ordinarie Condominiali: Allo stato non è prevista alcuna spesa di carattere condominiale.

Regolarità edilizia: Permesso di costruire N. C91 del 3 luglio 2006; il progetto originario fu, poi, varato una prima volta con il permesso di costruire N. 149 del 14 novembre 2007. Infine, in seguito ad una seconda variante, fu ottenuto il permesso di costruire N. 92 del 28 agosto 2008. La società Altea S.r.l. con sede in Lamezia Terme, in data 03 novembre 2014, prot. N. 68996 ri-esibiva al front-office del Comune di Lamezia Terme istanza di "Ristrutturazione edilizia di un fabbricato sito nel centro abitato di Sambiasi in via F. Costabile per l'utilizzo ai fini commerciali del piano seminterrato". La pratica è tutt'ora in corso. Sono state riscontrate delle difformità, sanabili.

Agibilità: Non è stato rilasciato alcun certificato per il cespite in esame.

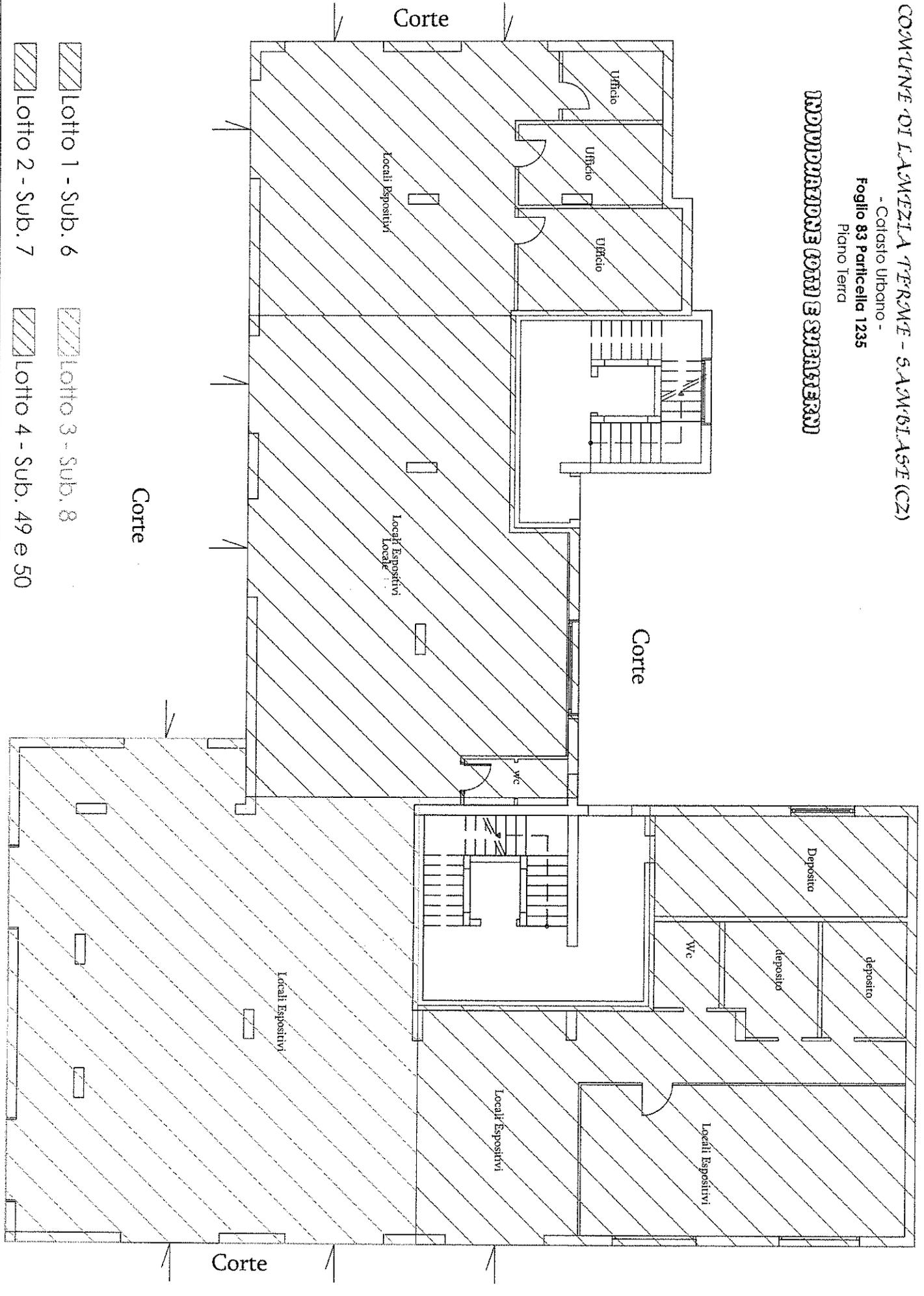
Valore a base d'asta: euro 245.000,00 (duecentoquarantacinquemila euro), al netto delle spese di condono e per la quota di proprietà pari ad 1/1.

RISPOSTA AL QUESITO N. 15. IN ALLEGATO

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

.....

INDIVIDUAZIONE CORTI E SPERIMENTI



Lotto 1 - Sub. 6
Lotto 2 - Sub. 7

Lotto 3 - Sub. 8
Lotto 4 - Sub. 49 e 50

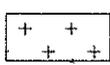
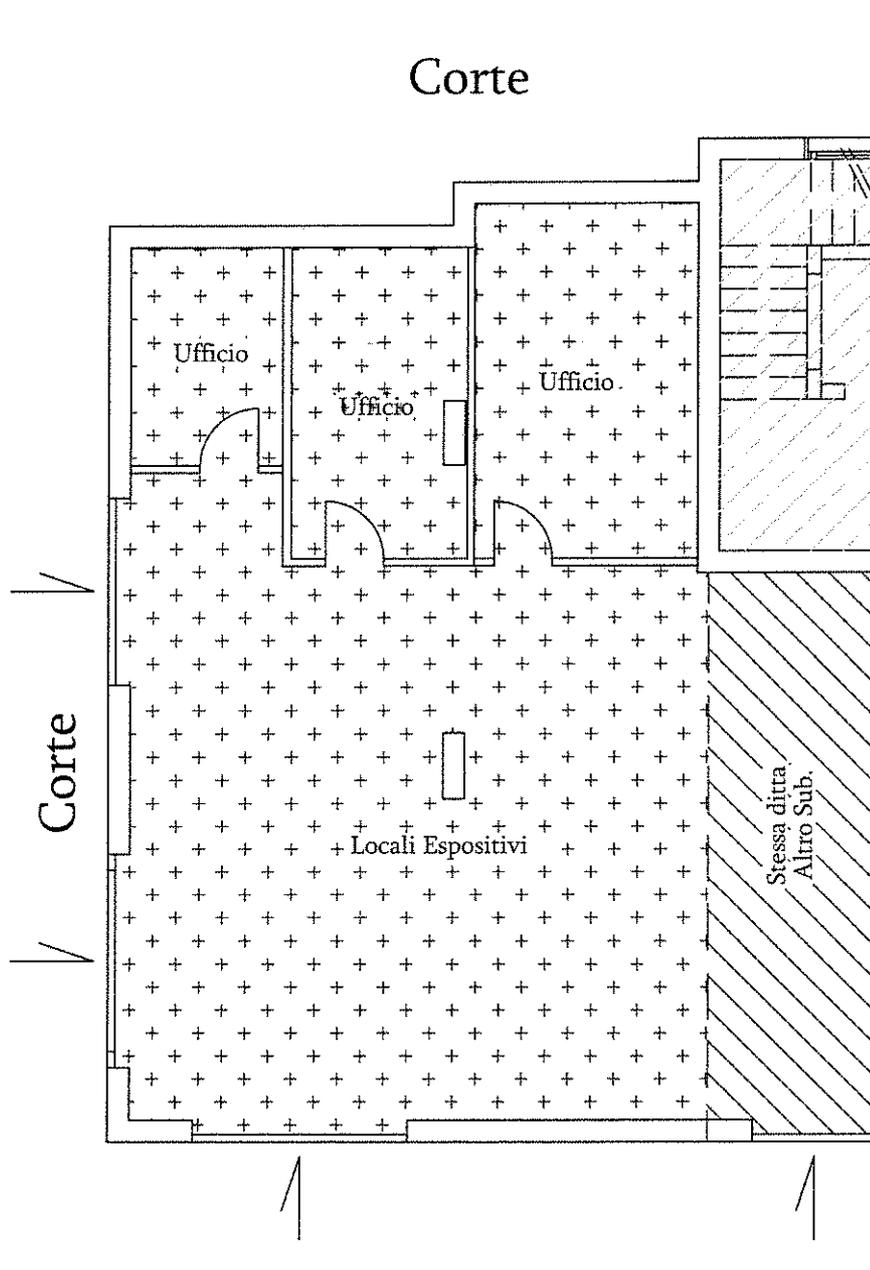
COMUNE DI LAMEZIA TERME - SAMBIASE (CZ)

- Catasto Urbano -

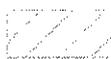
Foglio 83 Particella 1235 sub. 6 - Lotto 1

Piano Terra

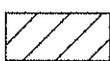
RINEVO



Porzione Interessata
Lotto 1 - Sub. 6



Vano scala - Sub. 2



Stessa ditta
Lotto 2 - Sub. 7

NORD



Scala 1:100

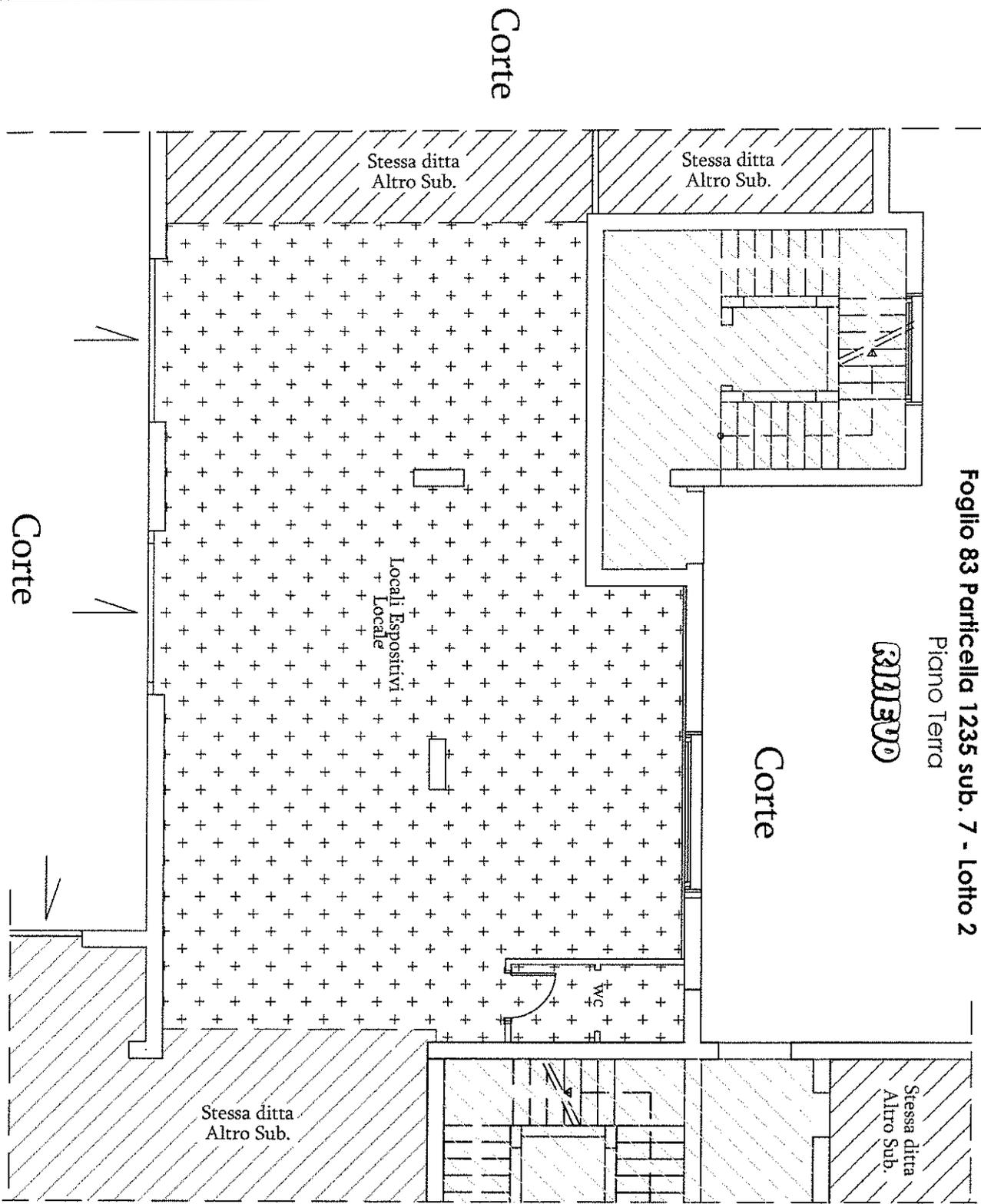
COMUNE DI LAMEZIA TERME - SAMBIASE (CZ)

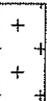
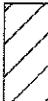
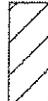
- Catasto Urbano -

Foglio 83 Particella 1235 sub. 7 - Lotto 2

Piano Terra

RUBO



-  Porzione Interessata
Lotto 2 - Sub. 7
-  Stessa ditta
Lotto 1 - Sub. 6
-  Stessa ditta
Lotto 3 - Sub. 8
-  Stessa ditta
Lotto 4B - Sub. 49
-  Vano sottile - Sub. 2

Scala 1:100



NORD

COMUNE DI LAMEZIA TERME - SAMBIASE (CZ)

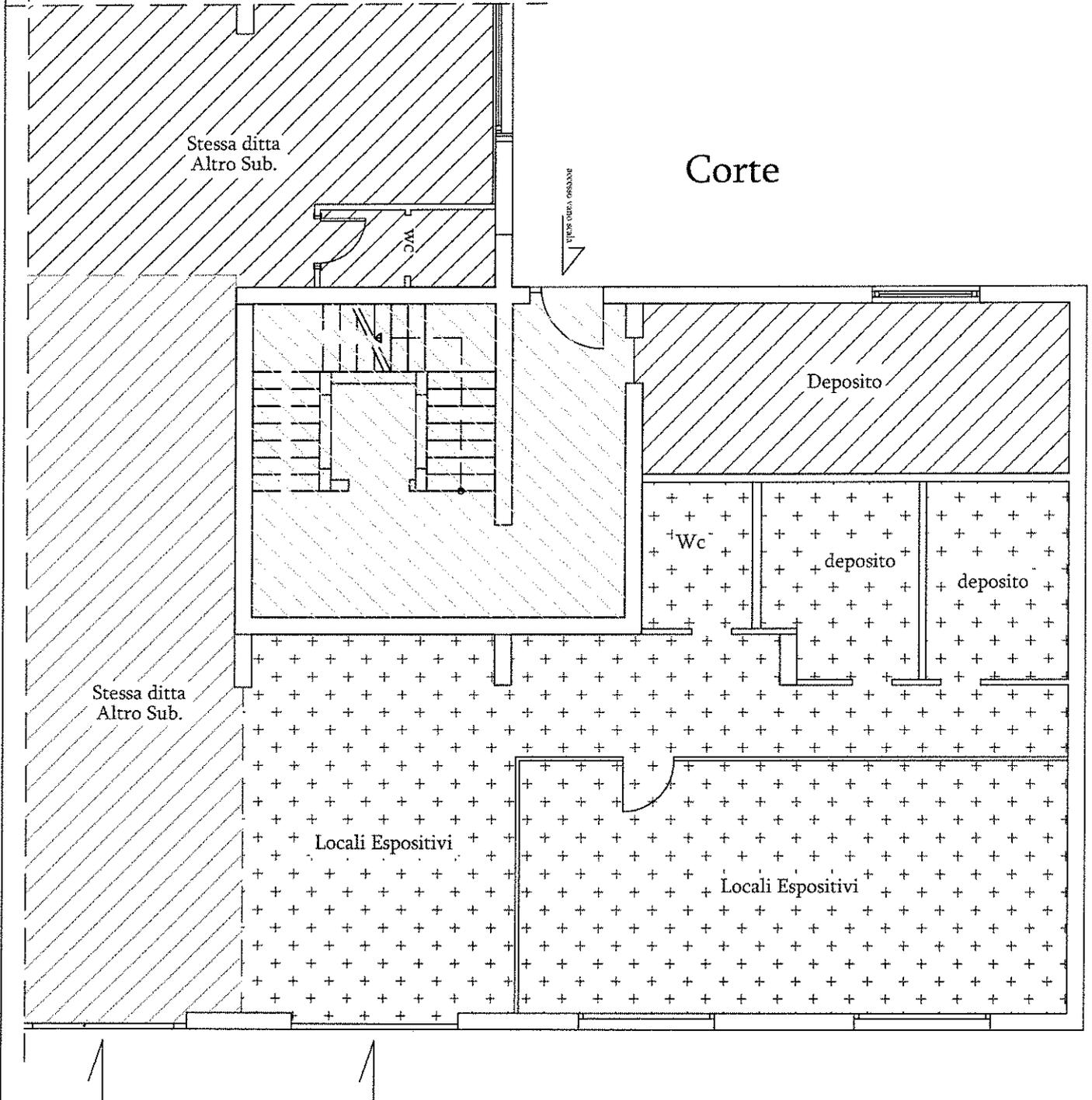
- Catasto Urbano -

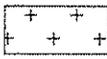
Foglio 83 Particella 1235 sub. 49,50 - Lotto 4

Piano Terra

RILEVO

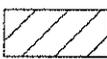

Scala 1:100

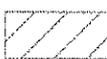


 Porzione Interessata
Lotto 4A - Sub. 50

 Stessa ditta
Lotto 2 - Sub. 7

 Vano scala - Sub. 2

 Porzione Interessata
Lotto 4B - Sub. 49

 Stessa ditta
Lotto 3 - Sub. 8

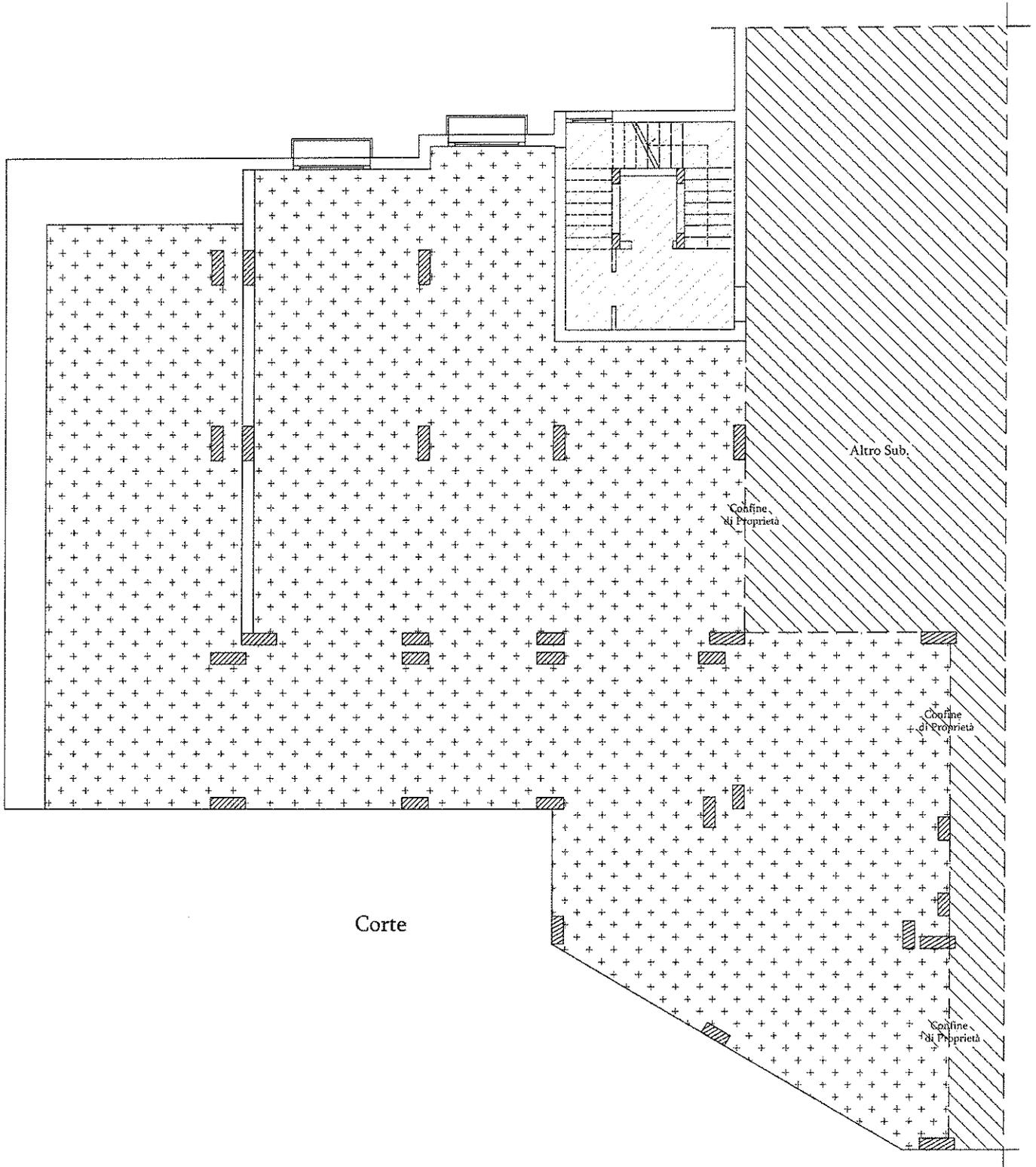
COMUNE DI LAMEZIA TERME - SAMBIASE (CZ)

- Catasto Urbano -

Foglio 83 Particella 1235 sub. 40 - Lotto 5

Piano Seminterrato

RIMEVO

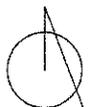


 Porzione Interessata
Lotto 5 - Sub. 40

 Altro Sub.

 Altro Sub.

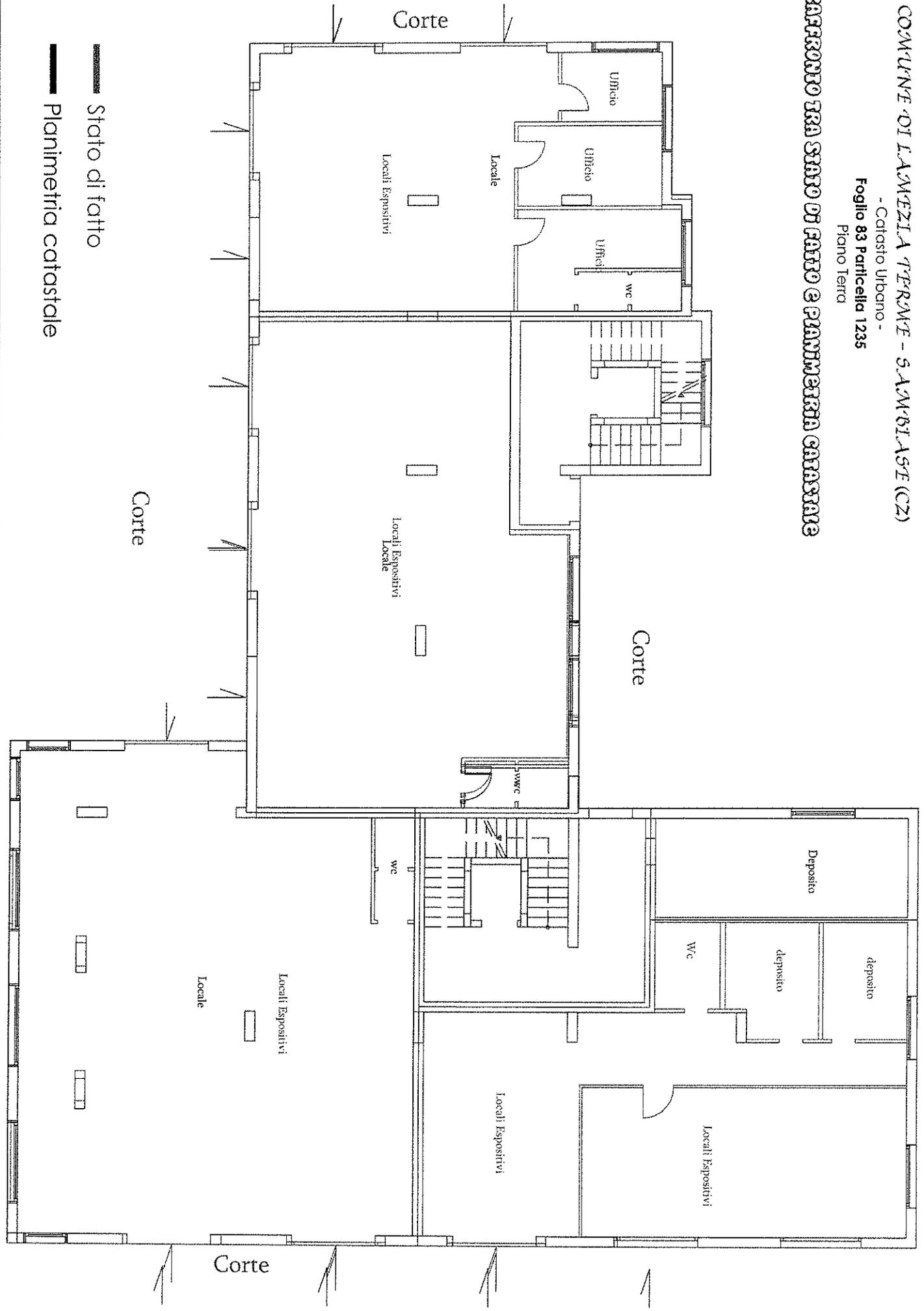
NORD



COMUNE DI LAMENZIA TERME - S. AMBROSE (CZ)

- Catasto Urbano -
Foglio 83 Particella 1235
Piano Terra

RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO DI FATTO E PLANIMETRIA CATASTALE



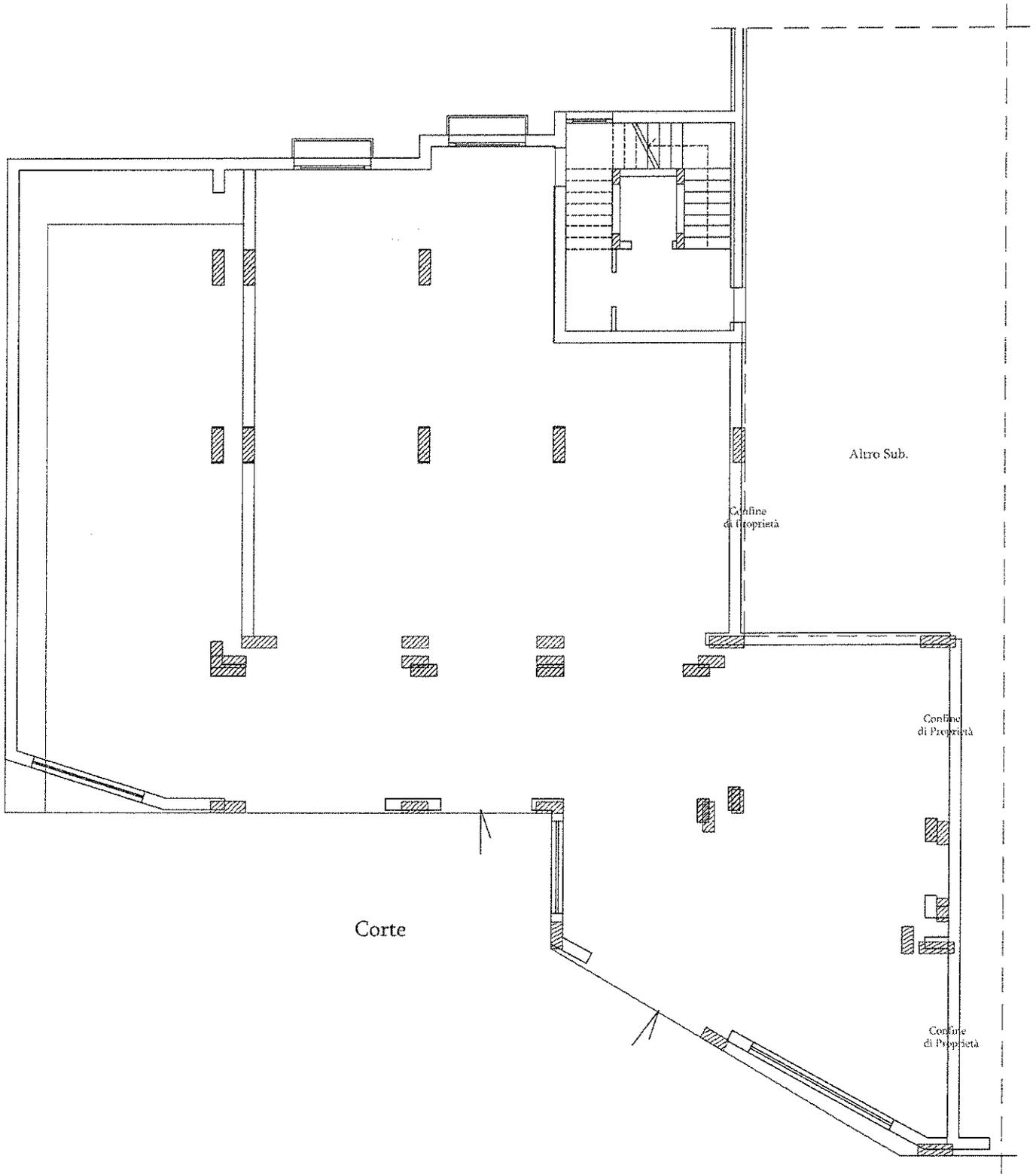
COMUNE DI LAMEZIA TERME - S. AMBIASE (CZ)

- Catasto Urbano -

Foglio 83 Particella 1235 sub. 40 - Lotto 5

Piano Seminterrato

RAFFRONTO TRA STATO DI FATTO E PLANIMETRIA CATASTALE



- Stato di fatto
- Planimetria catastale

NORD

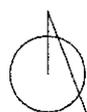




FOTO 3

Vista dello stabile, da Via Antonio Gramsci da cui si accede al lotto N. 5, ubicato al piano seminterrato.

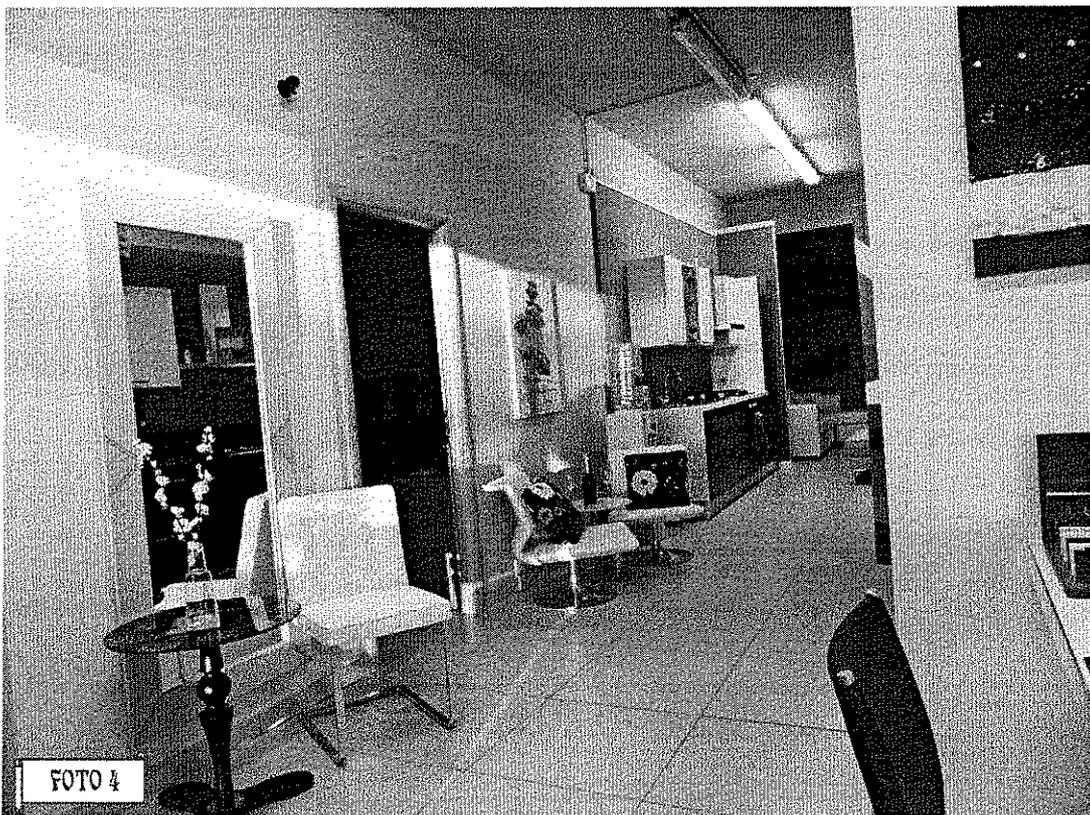


FOTO 4

Lotto N. 1: Vista del Negozio al piano terra, porzione nord-ovest, con scorcio su porzione del lotto N. 2.



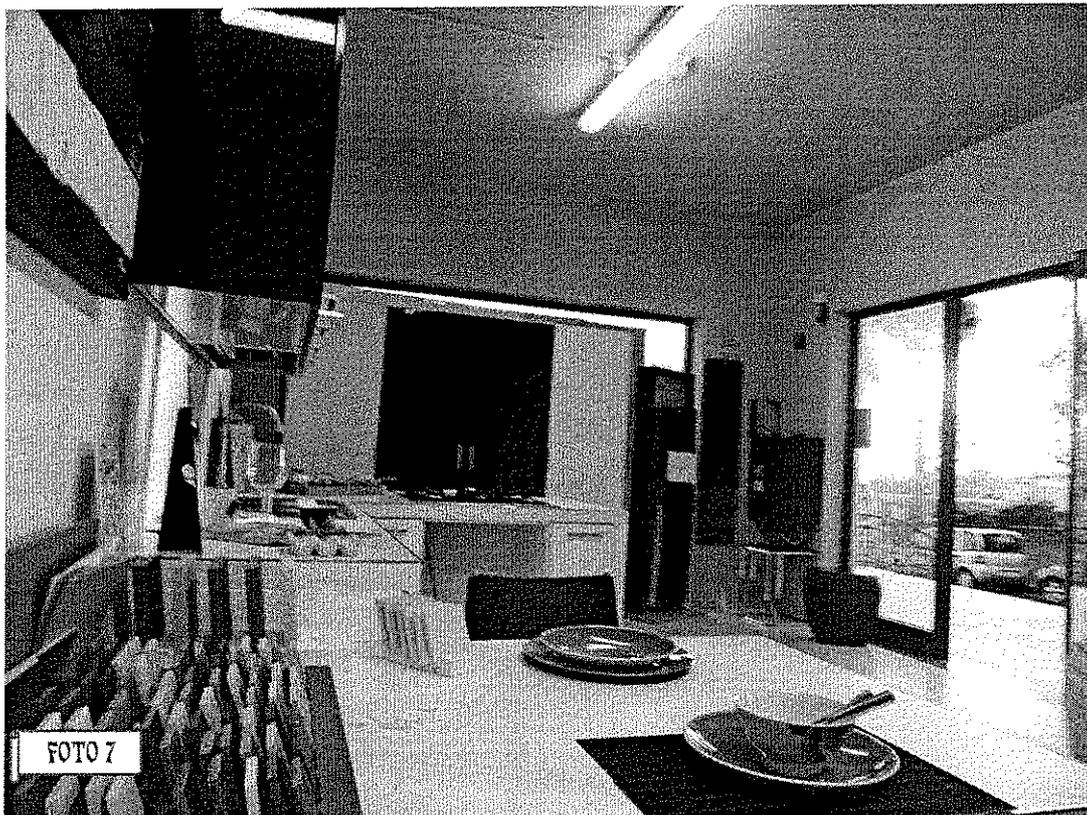
FOTO 5

Lotto N. 1: Ufficio ricavato nella porzione nord-ovest del negozio, al piano terra.



FOTO 6

Lotto N. 1: Vista di un altro ufficio ricavato sempre nella porzione nord-ovest del lotto N. 1.



Lotto N. 1: Vista della porzione di Negozio, lato Sud-Est, accesso.



Lotto N. 2: Vista del lotto 2, porzione centrale, con scorcio anche sul lotto N. 3.



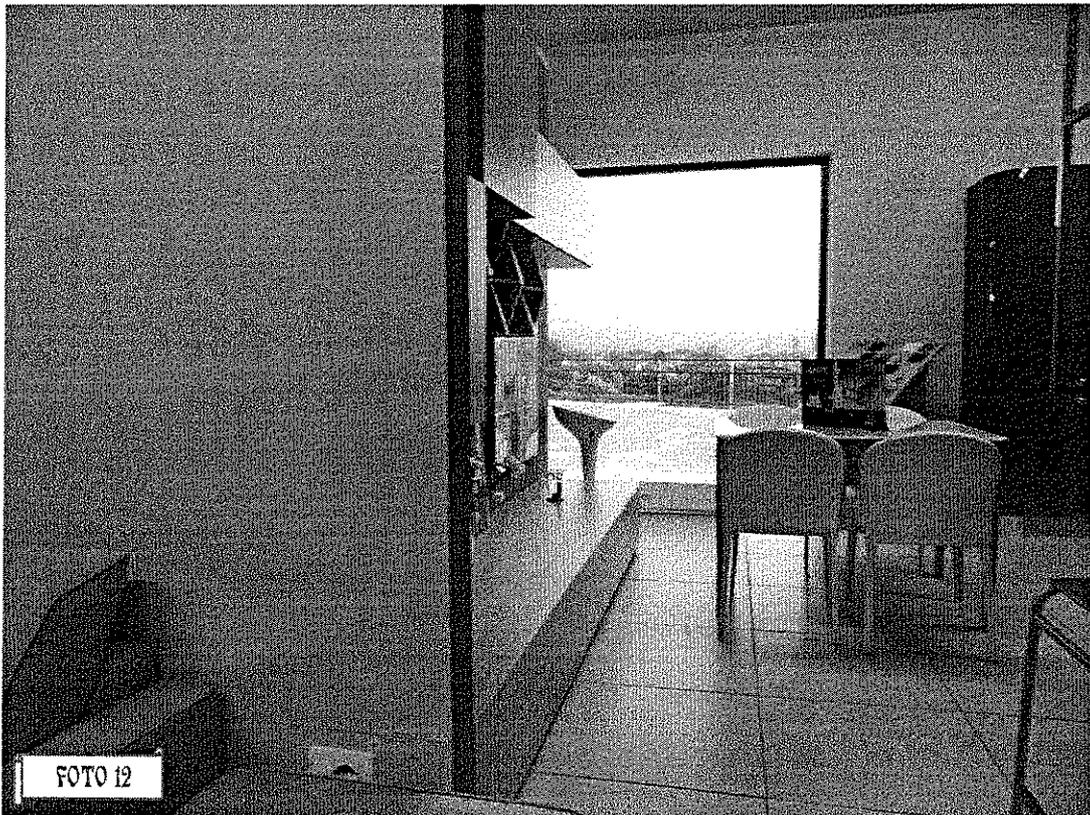
Lotto N. 2: Porzione Nord del Negozio adiacente ad una delle scale condominiali.



Lotto N 1: Vista su via costabile del lotto N. 1.



Lotto N. 1: Ulteriore veduta su via Costabile, dell'accesso al Negozio.



Lotto N. 2: Veduta della porzione Sud del lotto, con scorcio sulla corte comune a servizio dei negozi.



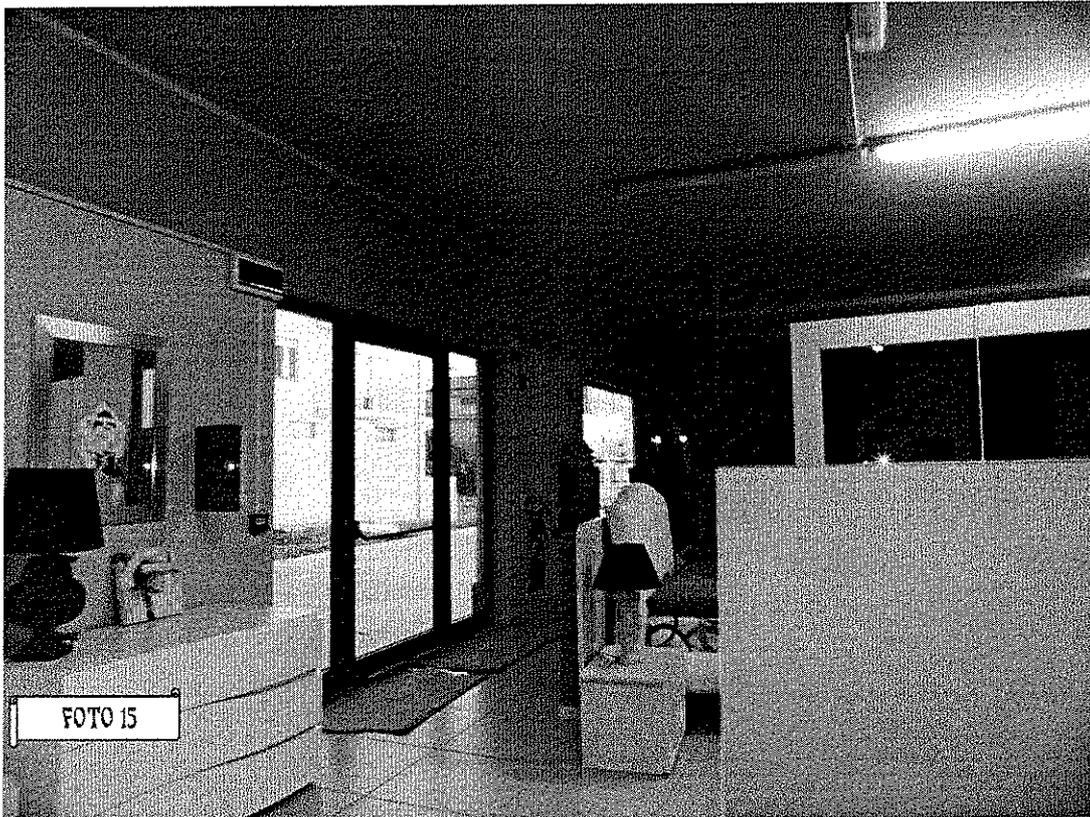
FOTO 13

Lotto N. 2: Vedute delle porzioni centrali dei Negozi.

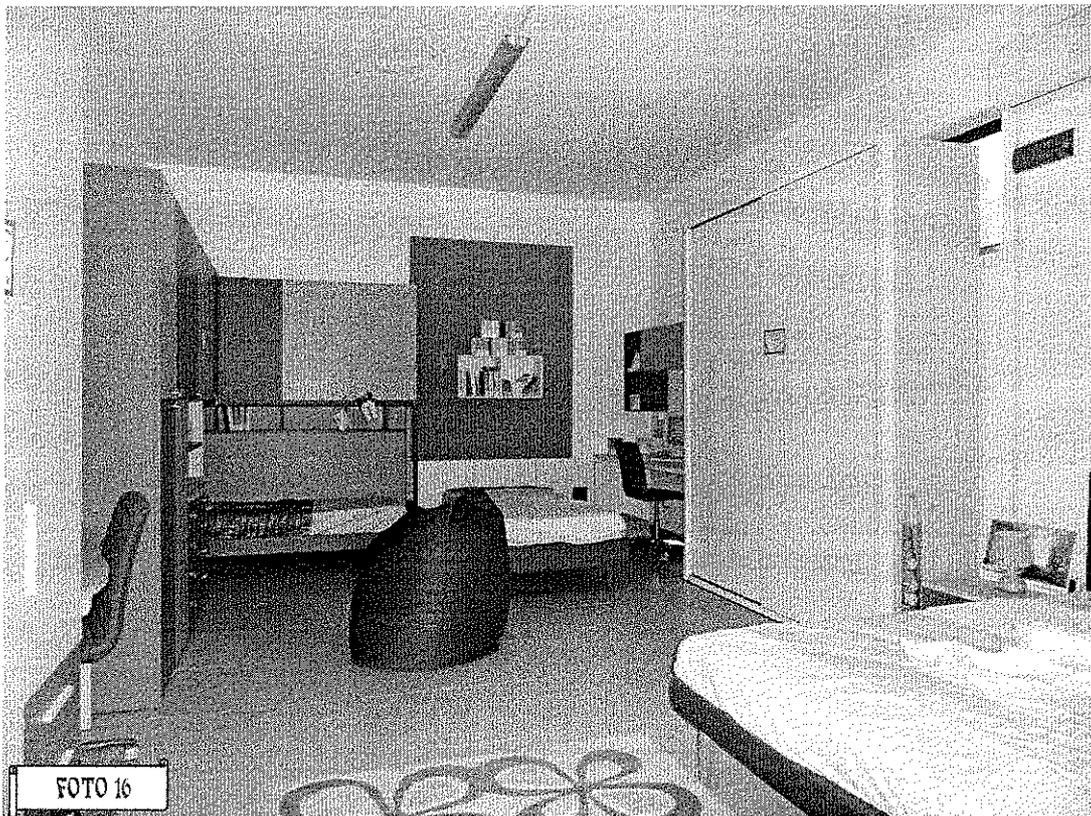


FOTO 14

Lotto N. 4: Vista del Negozio con affaccio su corte condominiale, lato est.



Lotto N. 3: Porzione di Negozio, lato Sud-Est, con vista sulla corte condominiale.



Lotto N. 4: Vista di una porzione di negozio, lato nord-est, separata dal resto con paretine in cartongesso.

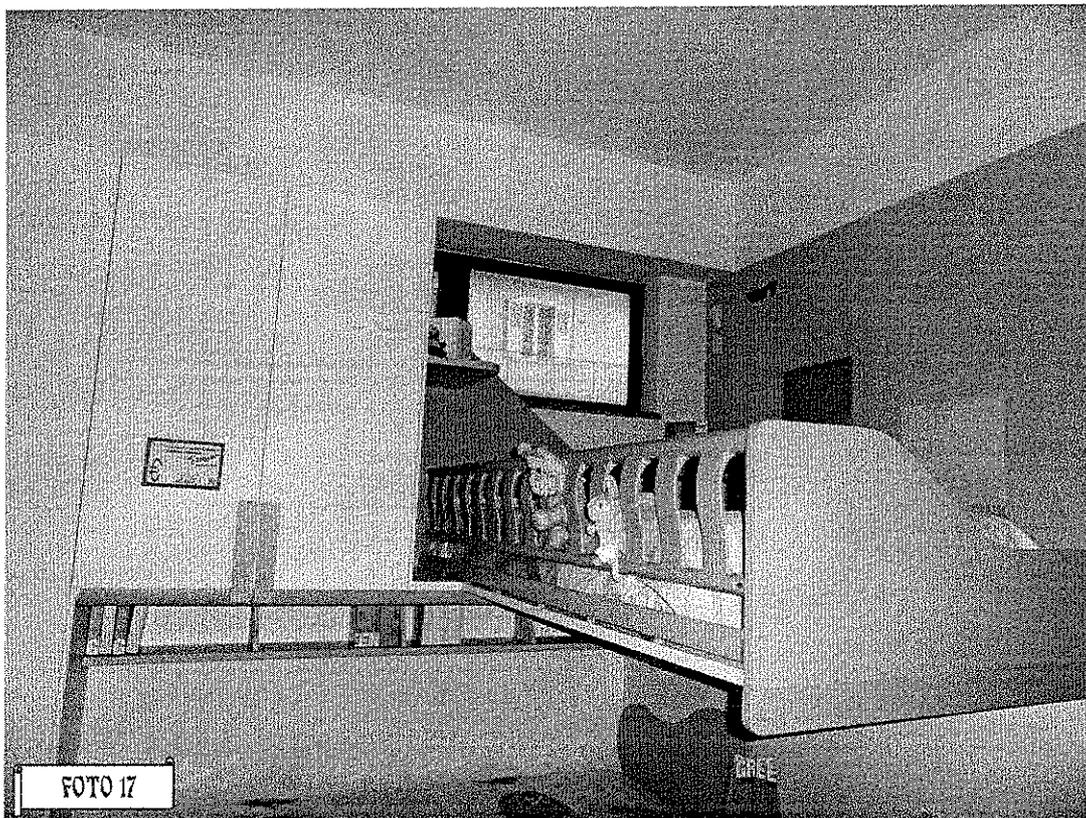


FOTO 17

Lotto N. 4: Vista della porzione centrale del Negozio.

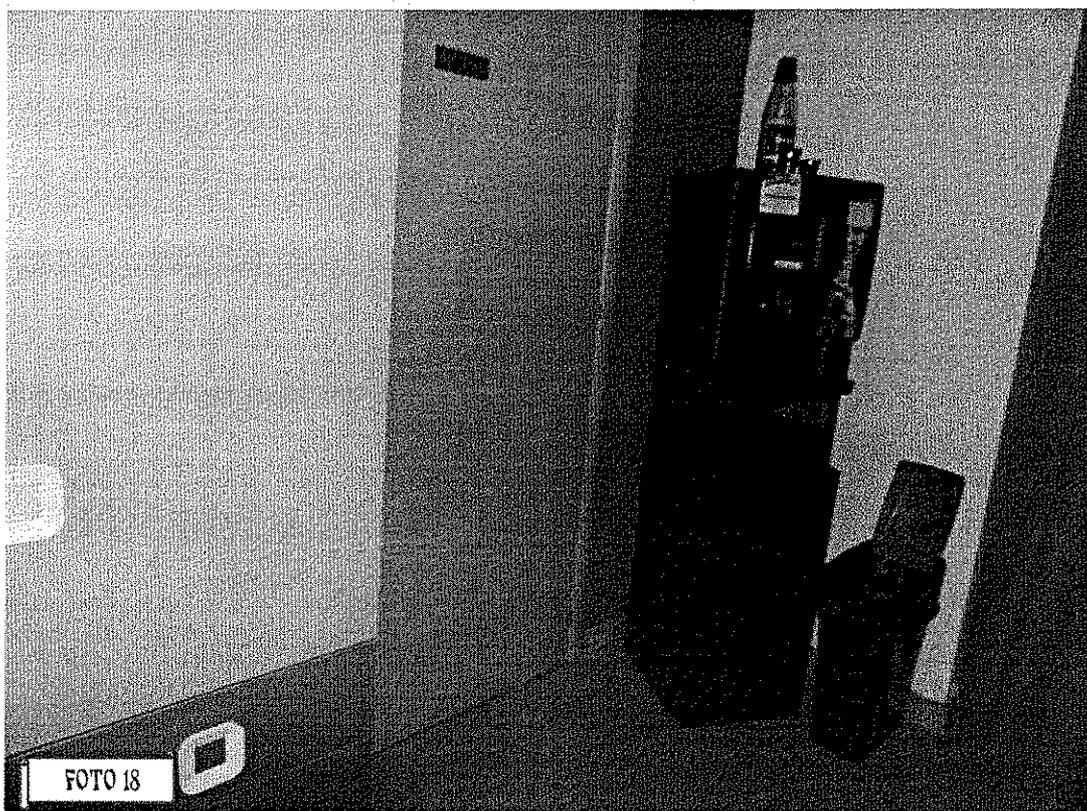
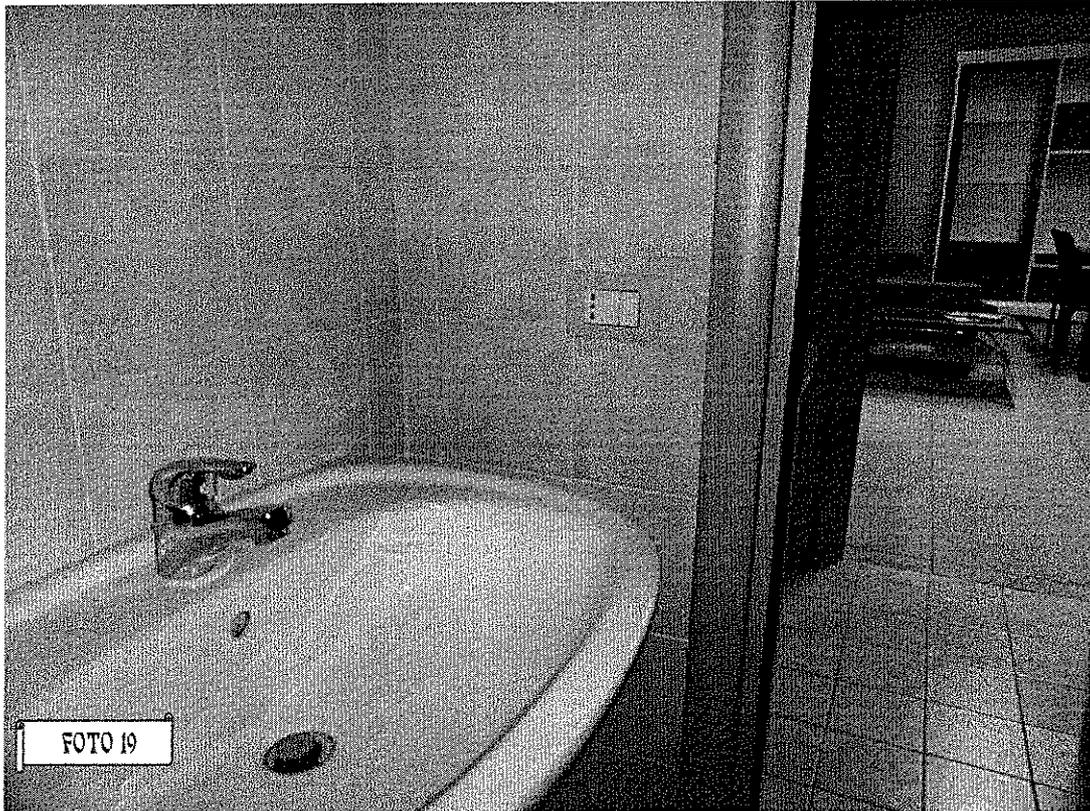
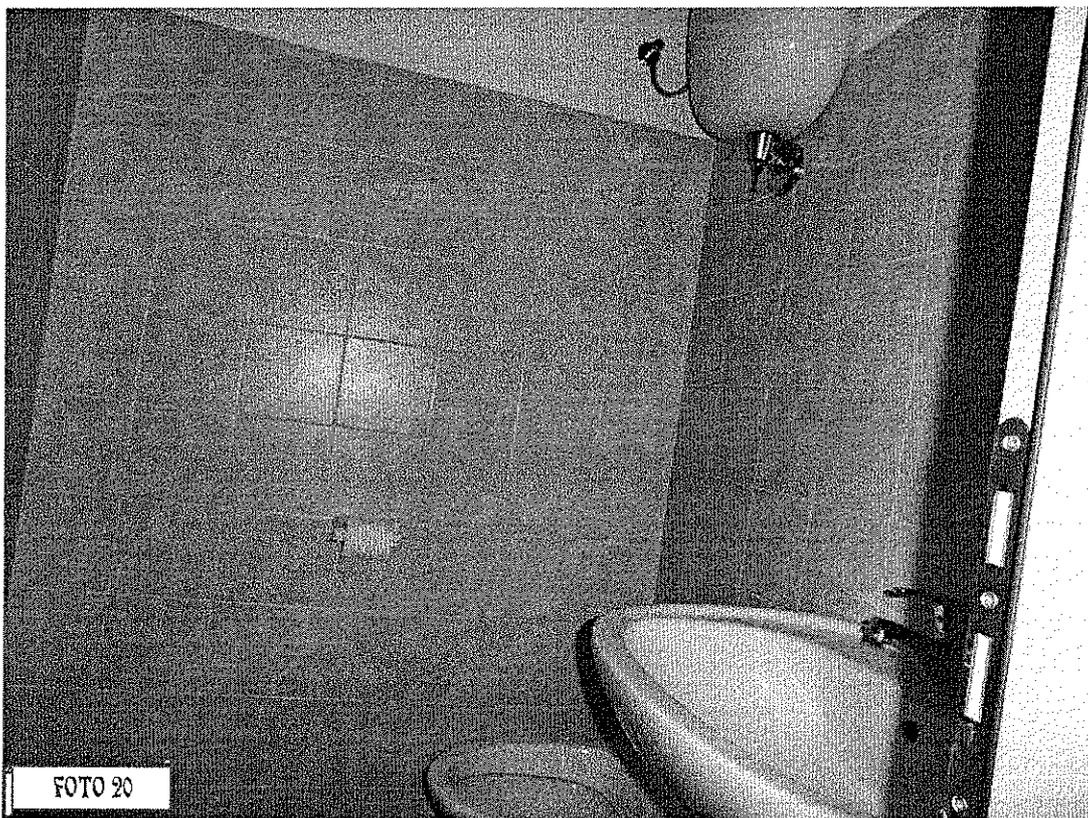


FOTO 18

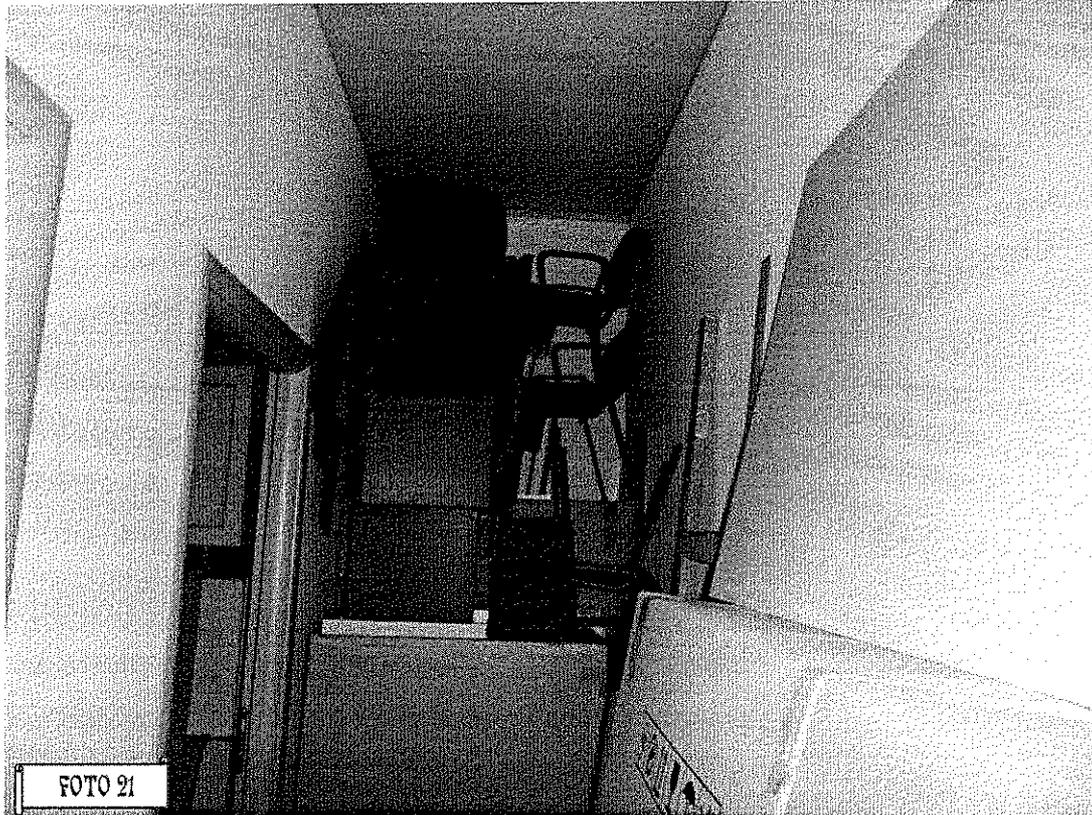
Lotto N. 4: Zona servizi ricavata nella zona Nord-Ovest del lotto.



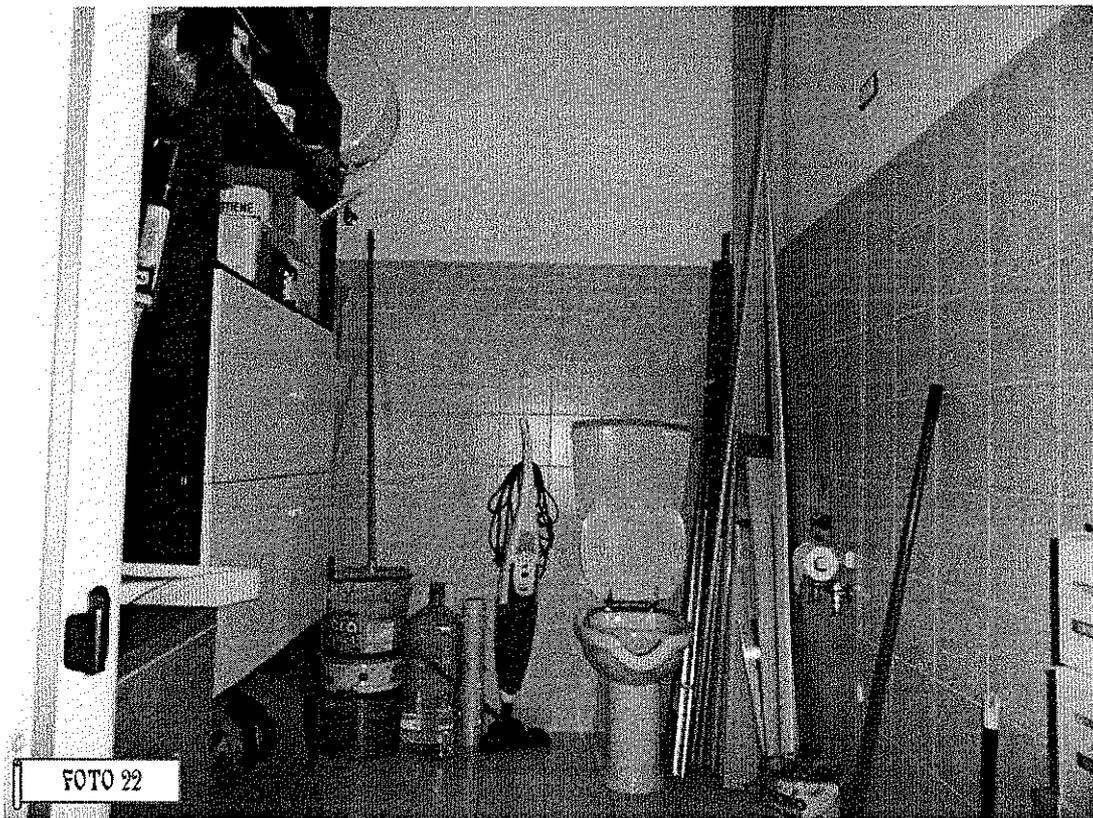
Lotto N. 2: Servizio igienico ricavato nella porzione nord del lotto.



Lotto N. 2: Ulteriore vista del servizio igienico.



Lotto N. 4: Scorcio della zona servizi



Lotto N. 4: Servizio igienico, zona servizi, lato nord-ovest.

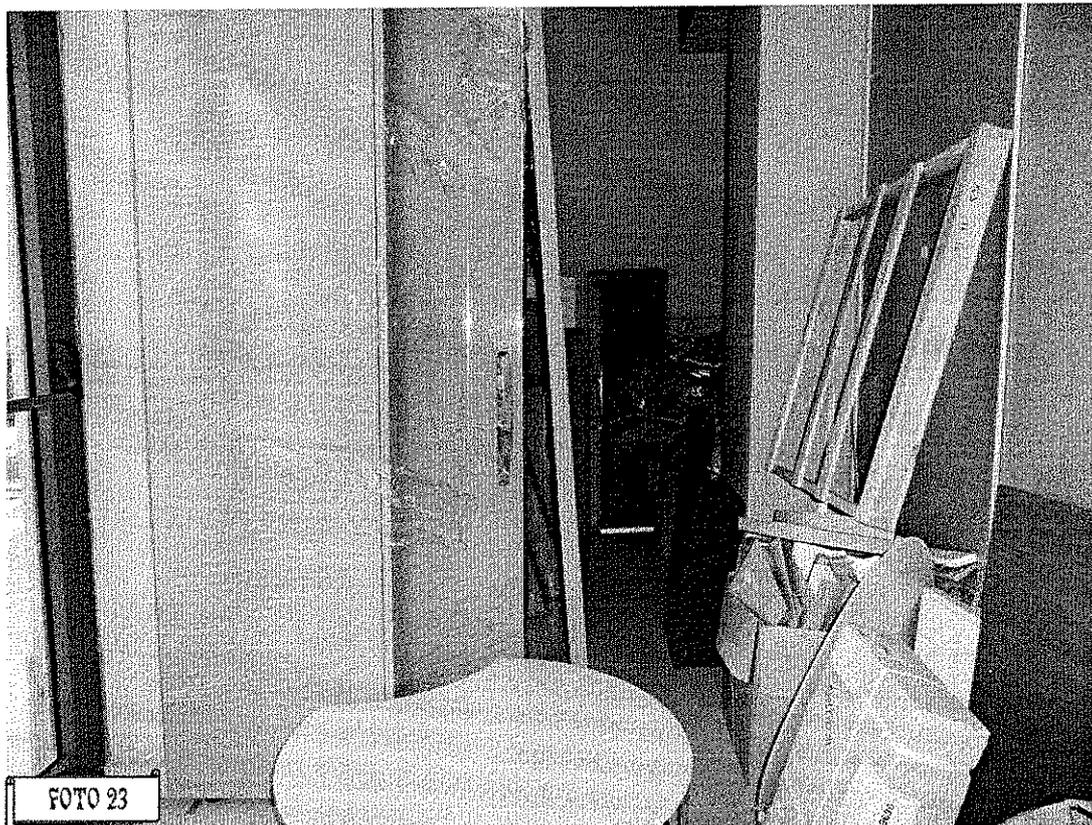


FOTO 23

Lotto N. 3: Porzione Negozio lato Sud-Est.

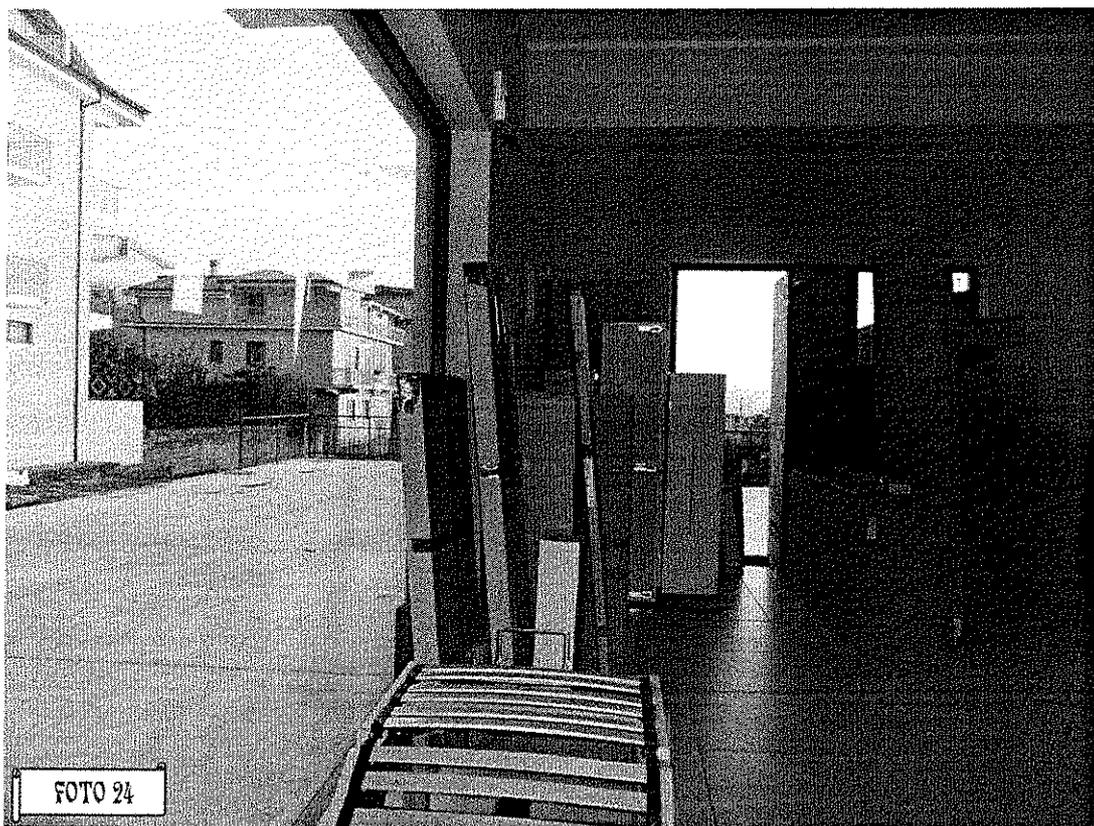


FOTO 24

Lotto N. 3: Ulteriore veduta della porzione Sud, con scorcio sulla corte condominiale.



FOTO 27

Lotto N. 5: Vista dei locali, allo stato rustico, al piano seminterrato, con destinazione "autorimesse".

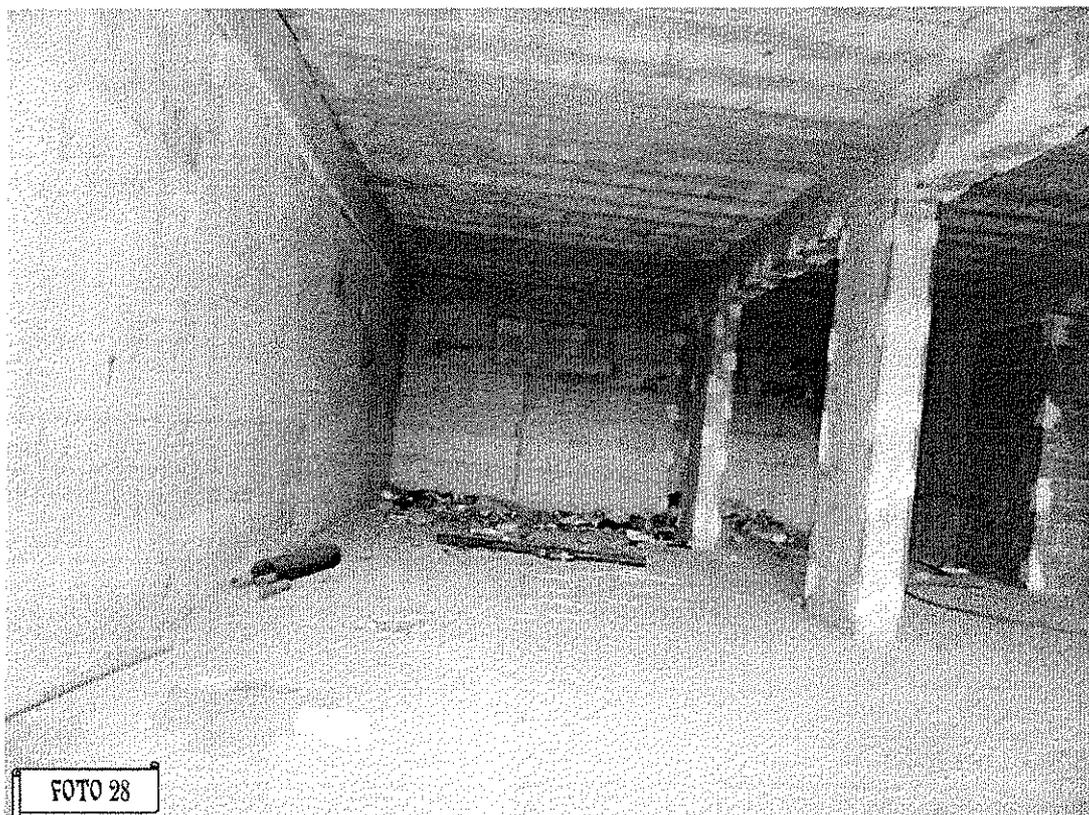


FOTO 28

Lotto N. 5: Vista della porzione Nord-Ovest del locale rustico al piano seminterrato.

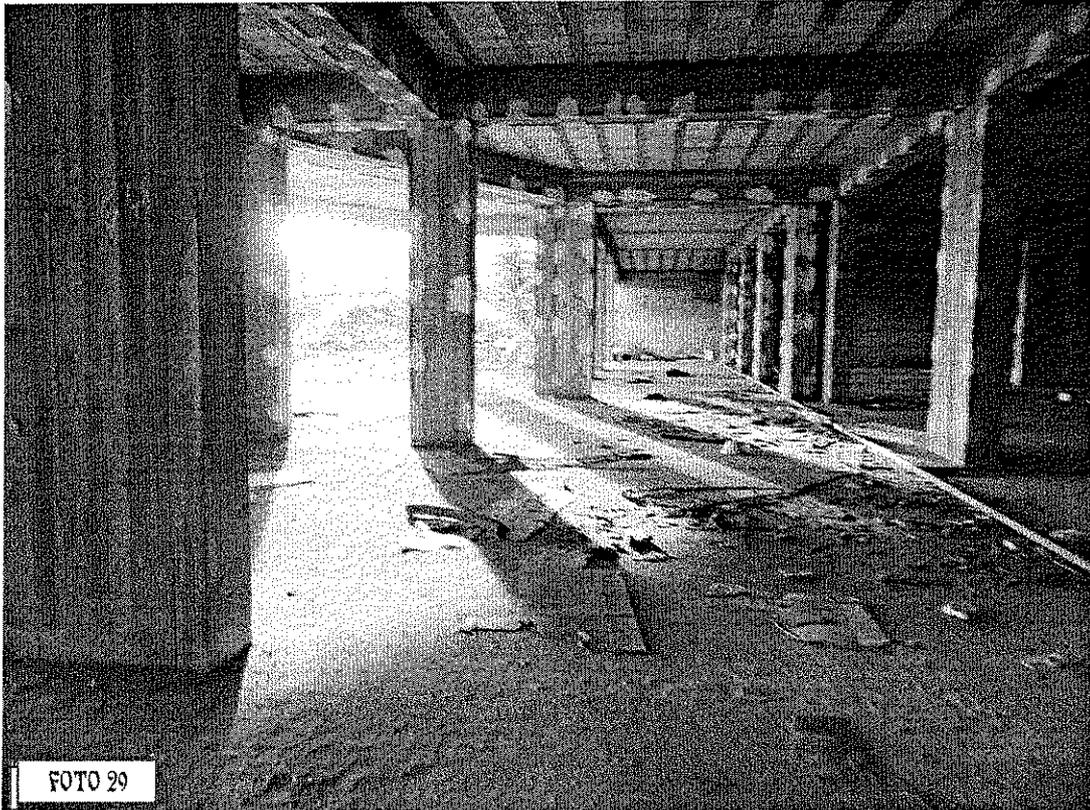


FOTO 29

Lotto N. 5: Piano Seminterrato, vista di porzione del locale adiacente via Costabile.

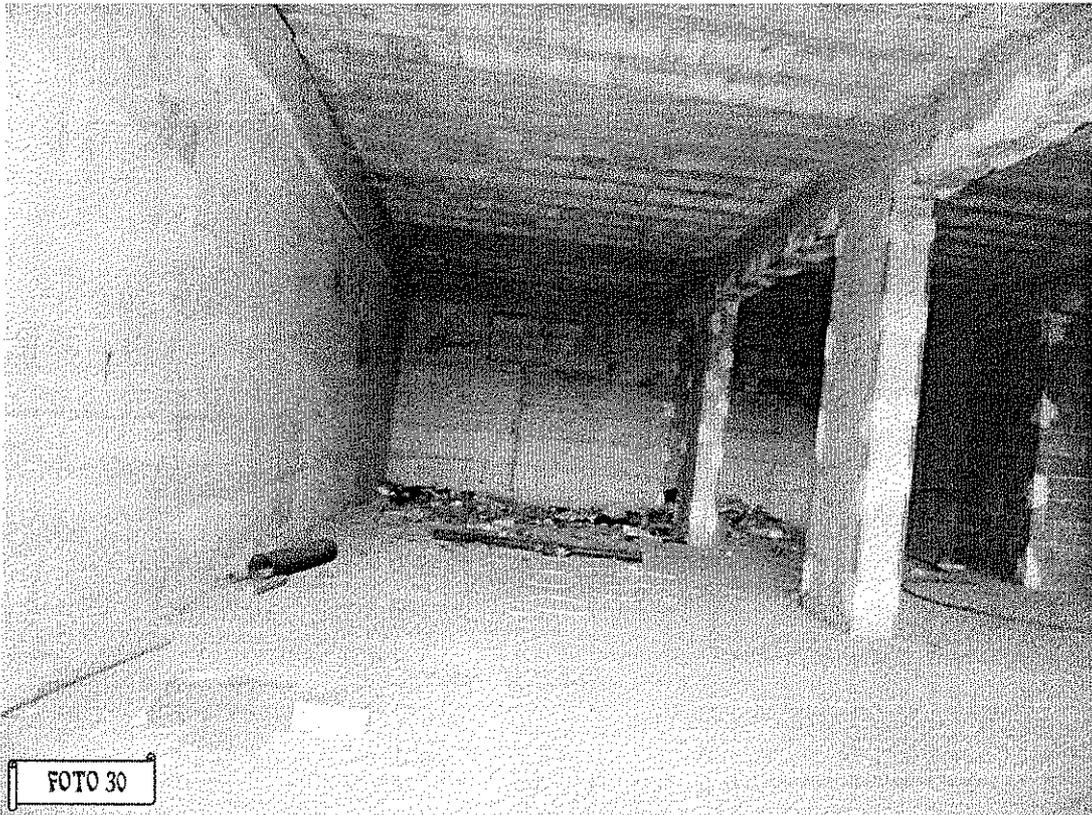


FOTO 30

Lotto N. 5: Piano Seminterrato, porzione del locale adiacente la scala condominiale.



Lotto N. 5: Piano Seminterrato, vista dei locali contigui a quello in esame, privi di pareti di divisione.



Lotto N. 5: Piano Seminterrato, ulteriore veduta del prospetto Sud; in primo piano porzione i beni in esame.