

**TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME  
ESECUZIONI IMMOBILIARI  
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**OGGETTO: PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 47/2015 R.G.E.  
promosso da BANCA CARIME SPA  
contro**

Sommario

1	Premessa	.....	Pag.	1
2	Svolgimento delle operazioni di consulenza	.....	"	4
3	Risposta ai quesiti contenuti nel mandato	.....	"	6
	3.1 Risposta al quesito n.1	.....	"	6
	3.2 Risposta al quesito n.2	.....	"	6
	3.3 Risposta al quesito n.3	.....	"	6
	3.4 Risposta al quesito n.4	.....	"	7
	3.4.1 Individuazione dei 4 Lotti	.....	"	7
	3.4.2 Dati catastali dei 4 Lotti	.....	"	9
	3.4.3 Caratteristiche gener. zona dei 4 Lotti	.....	"	15
	3.4.4 Descrizione Immobili	.....	"	22
	3.4.5 Confini dei 4 Lotti	.....	"	32
	3.5 Risposta al quesito n.5	.....	"	35
	3.6 Risposta al quesito n.6	.....	"	39
	3.7 Risposta al quesito n.7	.....	"	39
	3.8 Risposta al quesito n.8	.....	"	41
	3.9 Risposta al quesito n.9	.....	"	42
	3.10 Risposta al quesito n.10	.....	"	49
	3.11 Risposta al quesito n.11	.....	"	53
	3.12 Risposta al quesito n.12	.....	"	55
	3.13 Risposta al quesito n.13	.....	"	61
	3.14 Risposta al quesito n.14	.....	"	69
	3.15 Risposta al quesito n.15	.....	"	69
	3.16 Risposta al quesito n.16	.....	"	90
	3.17 Risposta al quesito n.17	.....	"	101
4	Conclusioni	.....	"	101

**ALLEGATO N°1: VISURE CATASTALI:**

1/A – Soggetto: [REDACTED]

1/B – Soggetto: [REDACTED]

1/C – Soggetto: [REDACTED]



- 1/D – Immobile: **Lotto 1:** Capannone N.C.E.U. Decollatura F.50, P.Illa 366, ctg. C/2, mq.227, via Stazione;
- 1/E – Immobile: **Lotto 2:** Terreno Edificabile Decollatura F.15, P.Illa 209, mq.1.120, loc. Gesariellu;
- 1/F – Immobile: **Lotto 3:** Terreno Agricolo Serrastretta F.8, P.Ille 66 (mq.3.140), 191 (mq.1.560) e 245 (mq.2.560), loc. Ferro;
- 1/G.i – Immobile: **Lotto 4:** Villino N.C.E.U. Decollatura F.58, P.Illa 186, sub.3 (ex1,2), ctg. A/7, vani 7, c.da Bonomilo;
- 1/G.ii – Immobile: **Lotto 4:** Terreno su cui sorge il Villino N.C.T. Decollatura F.58, ex P.Illa 186;

**ALLEGATO N°2: VISURE CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI:**

- 2/A – Immobile: **Lotto 1:** Capannone N.C.E.U. Decollatura F.50, P.Illa 366, ctg. C/2, mq.227, via Stazione;
- 2/B.i – Immobile: **Lotto 2:** Terreno Edificabile NCT Decollatura F.15, P.Illa 209, mq.1.120, loc. Gesariellu (ex p.Illa 179);
- 2/B.ii – Immobile: **Lotto 2:** Terreno Edificabile NCT Decollatura F.15, ex p.Illa 179;
- 2/C – Immobile: **Lotto 3:** Terreno Agricolo NCT Serrastretta F.8, P.Ille 66 (mq.3.140), 191 (mq.1.560) e 245 (mq.2.560), loc. Ferro;
- 2/D – Immobile: **Lotto 4:** Villino N.C.E.U. Decollatura F.58, P.Illa 186, sub.3 (ex1,2), ctg. A/7, vani 7, c.da Bonomilo;
- 2/E – Soggetto [REDACTED]
- 2/F – Soggetto [REDACTED]
- 2/G – Soggetto [REDACTED]
- 2/H – Soggetto [REDACTED]
- 2/I – Soggetto [REDACTED]
- 2/L – Soggetto [REDACTED]
- 2/M – Soggetto [REDACTED]
- 2/N – Soggetto [REDACTED]
- 2/O – Soggetto [REDACTED]

**ALLEGATO N°3: INDIVIDUAZIONE GEOGRAFICA DEI QUATTRO LOTTI CON FOTO AEREE, AEROFOTOGRAMMETRIA E STRALCIO P.R.G./P.S.C.:**

- 3/A – **Lotto 1** Capannone NCEU Decollatura F.50, p.Illa366, ctg.C/2, mq.227;
- 3/B – **Lotto 2** Terreno Edificabile NCT Decoll.ra F.15, p.Illa 209, mq.1.120;
- 3/C – **Lotto 3** Terreno Agricolo NCT Serrastretta F.8, p.Ille 66, 191 e 245 (mq. Totali 7.260);
- 3/D – **Lotto 4** Villino NCEU Decollatura F.58, p.Illa 186, sub.3, ctg.A/7, vani7;



**ALLEGATO N°4: STRALCIO FOGLIO DI MAPPA E PLANIMETRIE CATASTALI DEI QUATTRO LOTTI:**

- 4/A – **Lotto 1** Capannone NCEU Decollatura F.50, p.lla366, ctg.C/2, mq.227;
- 4/B – **Lotto 2** Terreno Edific. NCT Decollatura F.15, p.lla 209, mq.1.120;
- 4/C – **Lotto 3** Terreno Agricolo NCT Serrastretta F.8, p.lle 66, 191 e 245 (mq. Totali 7.260);
- 4/D – **Lotto 4** Villino NCEU Decollatura F.58, p.lla 186, sub.3, ctg.A/7, vani7;

**ALLEGATO N°5: ELABORATI GRAFICI: PLANIMETRIA GENERALE, PROSPETTO DI STIMA E PIANTE STATO DI FATTO DEI QUATTRO LOTTI:**

- 5/A – **Lotto 1** Capannone NCEU Decollatura F.50, p.lla366, ctg.C/2, mq.227;
- 5/B – **Lotto 2** Terreno Edificabile NCT Decollatura F.15, p.lla 209, mq.1.120;
- 5/C – **Lotto 3** Terreno Agricolo NCT Serrastretta F.8, p.lle 66, 191 e 245 (mq. Totali 7.260);
- 5/D – **Lotto 4** Villino NCEU Decollatura F.58, p.lla 186, sub.3, ctg.A/7, vani7;

**ALLEGATO N°6: DOCUMENTAZIONE CONFORMITA' URBANISTICA:**

- 6/A – **Lotto 1** Capannone NCEU Decollatura F.50, p.lla 366, ctg.C/2, mq.227:
  - 6/A.i: Permesso di Costruire n.13/2008 con allegate relazioni ed elaborati grafici;
  - 6/A.ii: SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) prot. 7252 del 06/12/2013 per "Impianto di Prima Pioggia" con allegata fine lavori del 13/12/2013 prot.7525 con allegato collaudo;
  - 6/A.iii: Autorizzazione n.01 del 07/10/2014 prot.6444 per scarico in pubblica fognatura per insediamento produttivo;
- 6/B - **Lotto 2** Terreno Edificabile NCT Decollatura F.15, p.lla 209, mq.1.120:
  - Permesso di Costruire n.01/2013 con allegate relazioni, elaborati grafici ed Inizio Lavori dal 10/02/2014;
- 6/C – **Lotto 4** Villino NCEU Decollatura F.58, p.lla 186, sub.3, ctg.A/7, vani7;
  - 6/C.i: Concessione ad Edificare n.6/87 prot.2137 del 27/04/1987 con allegate relazioni ed elaborati grafici;
  - 6/C.ii: Autorizzazione prot.2462 del 15/06/2001 e prot.6027 del 20/02/2001 per la realizzazione di tettoia semipermanente con allegate relazioni ed elaborati grafici;

**ALLEGATO N°7: TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA DEI BENI:**

- 7/A – **Lotto 1:** Atto Notaio Pasquale Critelli rep.14466 del 30/07/2009;
- 7/B – **Lotto 2:** Atto Notaio Pasquale Critelli rep.15191 del 09/05/2012;
- 7/C – **Lotto 3:** Atto Notaio Francesco Notaro rep.82086 del 21/10/1994;
- 7/D – **Lotto 4:** Atto Notaio Francesco Notaro rep.76722 del 22/04/1993;



ALLEGATO N°8: Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

ALLEGATO N°9: Verbali di Sopralluogo del 20/11/2015 e 04/12/2015 con allegati rilievi metrici effettuati

ALLEGATO N°10/A: Indagini Effettuate presso Agenzia delle Entrate, Ufficio del Registro, per accertamento Esistenza Contratti di Locazione prot.47535/2015

ALLEGATO N°10/B: Copia Contratti di Locazione rilasciati dall'Ufficio del Registro di Lamezia Terme:

- 10/b.i: Contratto di Locazione Commerciale n.123/1 del 01/01/2006, serie 3;
- 10/b.ii: Contratto di Locazione Commerciale n.236 del 03/02/2014, serie 3;
- 10/b.iii Contratto di Locazione ad uso Abitativo n.53 del 09/04/2014, serie 3T;

ALLEGATO N°11: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEI QUATTRO LOTTI:

- 11/A – **Lotto 1:** Magazzino Decollatura Foto da 1 a 20;
- 11/B – **Lotto 2:** Terreno Edificabile Decollatura Foto da 21 a 28;
- 11/C – **Lotto 3:** Terreno Agricolo Serrastretta Foto da 29 a 36;
- 11/D – **Lotto 4:** Villino Decollatura Foto da 37 a 64;

ALLEGATO N°12: Indagini con Risultanze del Tribunale di Lamezia Terme per Eventuali Cause in Corso

ALLEGATO N°13: Certificati di Residenza di [REDACTED] dal Comune di Decollatura

ALLEGATO N°14: O.M.I.: Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia del Territorio – Dati del 1° Semestre Anno 2015 Comune di Decollatura:

- 14/A – Destinazione Produttiva (Capannoni Tipici e Laboratori);
- 14/B – Destinazione Residenziale (Abitazioni civili, Ville e Villini);
- 14/C – Destinazione Commerciale (Magazzini, Negozi);

ALLEGATO N°15: INDAGINI DI MERCATO IMMOBILIARE DECOLLATURA:

- 15/A – Abitazioni-Villini in Decollatura
- 15/B – Terreni in Decollatura

ALLEGATO N°16: Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Decollatura prot.5440 del 09/10/2015 inerente il Lotto n.2: terreno edificabile

ALLEGATO N°17: Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Serrastretta prot.4647 del 06/10/2015 inerente il Lotto n.3: terreno agricolo con allegato Piano Regolatore Generale, norme particolari e tabella edilizia



- ALLEGATO N°18: Indagini su esistenza di “censo, livello e/o uso civico”:  
18/A: Attestazione del Comune di Decollatura del 04/03/2016 inerenti i lotti nn. 1, 2, 4;  
18/B: Attestazione del Comune di Serrastretta del 14/12/2015 prot.6056 inerente il lotto n.3;
- ALLEGATO N°19: Verbali di accertamento proprietà con verbali di invito a costituirsi nella Procedura Esecutiva da parte del CTU con dichiarazione dei possessori di fatto dell’immobile pignorato identificato come Lotto n.1:  
- Verbale del 11/01/2016 con dichiarazione di [REDACTED]  
- Verbale del 08/02/2016 e riapertura del 12/02/2016 con dichiarazione di [REDACTED] con allegata scrittura privata ed elaborati tecnici;  
- Verbale del 08/02/2016 con dichiarazione di [REDACTED]  
[REDACTED]
- ALLEGATO N°20: Indagini Proprietà inerente il Lotto n.1 su corte retrostante e caldaia di fatto occupati da altri soggetti estranei alla procedura
- ALLEGATO N°21: Accertamento data “Ragione del Credito”: Interventi di EQUITALIA;
- ALLEGATO N°22: Foto Storiche (Ortofoto) Lotto n.4 anno 2000 e 2016;
- ALLEGATO N°23: V.A.M. (Valori Agricoli Medi) Provincia di Catanzaro Annualità 2013, Regione Agraria n.1;
- ALLEGATO N°24: Documentazione Varia (Avvisi Vari, Richieste, Ect.):  
- 04/11/2015 Avviso di sopralluogo;  
- 21/09/2015 Richiesta notaio Critelli per copia atti di compravendita;  
- 14/11/2015 Richiesta Proroga 1 con concessione del G.E. del 16/11/2015 ed invio alle parti del 17/11/2016;  
- 26/11/2015 Rinvio sopralluogo;  
- 06/10/2015 Richiesta Esistenza Pratiche Edilizia presso Comune di Decollatura;  
- 06/10/2015 Richiesta Estratto Matrimonio presso Comune di Decollatura;  
- 14/01/2016 Richiesta Proroga 2 con concessione del G.E. del 25/01/2016 ed invio alle parti del 26/01/2016;
- ALLEGATO N°16: Documentazione Varia (Avvisi di Sopralluogo, Richieste, Ect.)

Abbreviazioni adoperate nella seguente relazione:

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



**TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME  
ESECUZIONI IMMOBILIARI  
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**OGGETTO: PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 47/2015 R.G.E.  
promosso da BANCA CARIME SPA  
contro**

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lamezia Terme Dott.ssa A. Foresta.

**1 Premessa**

Nel corso dell'udienza del 14 Settembre 2015 la S.V.I. conferiva al sottoscritto Dott. Ing. Vincenzo Torcasio, con studio professionale in Lamezia Terme, via dei Bizantini n.250, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n.1993, l'incarico di Esperto nel procedimento in oggetto.

Prestato il giuramento di rito in data 17 Settembre 2015, il sottoscritto accettava l'incarico di rispondere, entro il termine di 30 giorni prima dell'udienza di determinazione delle modalità della vendita, fissata al 16.12.2015, quindi entro il 16.11.2015, ai quesiti formulati e di seguito testualmente riportati:

1. *"se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;"*
2. *"se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;"*
3. *"se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;"*  
*"per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:"*
4. *"identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi) e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altri 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, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisi, altresì, se il*



- debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, 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 o 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 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, quanto 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 (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali), 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, comma 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, comma 6, della citata L. 47/85;
13. "in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;"
14. "Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;"
15. "determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il 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 e distintamente 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 da 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."
16. "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 ma completa descrizione, (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell'ordinanza di vendita), 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;"



17. *“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 di costruzione, anche degli interni.”*

Per problemi connessi a difformità urbanistiche riscontrate in sede di sopralluogo del 20/11/2015 (All.9) (aumento di volumetria del capannone per realizzazione di porticato su area di corte), oltre l'accertamento di proprietà di porzione di corte retrostante il capannone con caldaia di fatto posseduta da altri soggetti estranei alla procedura (All.19), chiesi ed ottenni una proroga di 60 giorni in data 14/11/2015 (All.24) con concessione del G.E. fino al 16/11/2015 (debitamente comunicata alle parti all.24) ed un'ulteriore proroga di 60 giorni in data 14/01/2016 (All.24) con concessione del G.E. fino al 25/01/2016 (debitamente comunicata alle parti all.24).

## **2 Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Presso la cancelleria del Tribunale di Lamezia Terme ho avuto la possibilità di esaminare e di ritrarre copia fotostatica dell'atto di pignoramento.

Per rispondere ai quesiti posti dal Giudice, il sottoscritto Esperto, da come risulta dai verbali di visita allegati alla presente (all.9,19), ha avuto accesso ai beni pignorati in data 20/11/2015, 04/12/2015 e 11/01/2016, presso un capannone artigianale, un villino, un terreno edificabile con progetto approvato in Decollatura ed un terreno agricolo in Serrastretta, tutti in testa ai soggetti eseguiti, nel corso del quale sono stati eseguiti, coadiuvato da un mio collaboratore, i rilievi metrici e fotografici degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva (all.5 e 11); precisamente sono stati rilevati:

1. un Capannone Artigianale in Comune di Decollatura (CZ), alla via Stazione, in Catasto Fabbricati al Foglio di Mappa n.50, particella 366, piano Terra, catg. C/2, cl.3, consistenza mq.227, rendita Euro 269,64;
2. un Terreno Edificabile di mq.1.120 con Progetto Approvato per la Costruzione di un Villino (di cui realizzata solo la fondazione) in Decollatura, località Gesariellu, in Catasto Terreni al Fgl. 15, p.lla 209, mq.1.120, castagneto da frutto;
3. un Terreno Agricolo (castagneto da frutto) di mq.7.260, sito in Serrastretta, località Ferro, in Catasto Terreni al Fgl. 8, p.lle 66 di mq. 3.140, 245 di mq. 2.560 e 191 di mq.1.560;
4. un Fabbricato (Villino) ad un piano fuori terra e corte circostante in Decollatura (CZ), contrada Bonomilo n.10; in Catasto Fabbricati al Foglio n.58, p.lla 186, sub.3, piano Terra, catg. A/7, consistenza 7 vani, rendita € 469,98.



Durante il sopralluogo, cui ha preso parte un debitore esecutato [REDACTED] è stato possibile reperire informazioni circa lo stato di possesso dei beni e ogni particolare che possa essere utile alla valutazione e descrizione degli stessi, prendendo visione delle caratteristiche estrinseche d'esposizione, decoro e accessibilità e delle caratteristiche intrinseche di finitura e stato di conservazione, quali parametri fondamentali per la determinazione del valore venale dei beni; negli stessi rilievi si appurava che la corte retrostante con caldaia del capannone artigianale sono di fatto posseduti da altri soggetti estranei alla procedura di cui il soggetto pignorato ne veniva a conoscenza al momento del mio sopralluogo (all.19 verbale del 11/01/2016), sicché informai i possessori di fatto che dagli atti in mio possesso risulta la proprietà in testa agli esecutati quindi li invitavo a costituirsi nella procedura esecutiva se avevano intenzione di far valere il loro possesso (All.19 verbali del 08/02/2016 e 12/02/2016).

Inoltre per il lotto n.4 (villino) si sono riscontrate difformità urbanistiche rispetto alla concessione edilizia, precisamente è stata effettuata una variante ubicazionale dell'intero villino oltre alla realizzazione di un deposito/cantina in muratura sulla corte, tale abusi incidono sia sulla volumetria del fabbricato, sia sulle distanze minime regolamentari e sia dalla strada comunale che dai confini di proprietà.

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

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

- Agenzia delle Entrate (ex Territorio) di Catanzaro, ufficio del Catasto, per accertare i dati identificativi degli immobili oggetto d'indagine ed estrarre copia degli elaborati planimetrici, delle planimetrie catastali e degli stralci dei fogli di mappa, nonché, ottenere informazioni e documentazione in merito alle variazioni catastali intervenute negli anni e che riguardavano espressamente i beni indagati (All. 1, 4);
- Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Catanzaro, per appurare la presenza di creditori iscritti e poterne indicare nomi e note di trascrizione (All.2);
- Ufficio tecnico del Comune di Decollatura (CZ) per verificare eventuali difformità rispetto alla Legge N. 47/85 e alla vigente normativa in materia urbanistica, all'art. 39 della Legge 724/94, nonché, in merito al condono edilizio ultimo, cioè il D. L. 30 settembre 2003, N. 269 “Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici” art. 32, e attingere, comunque, alle informazioni di carattere urbanistico degli immobili (All.6);



- Ufficio tecnico del Comune di Decollatura e Serrastretta per indicare la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380 (All.16 e 17);
- Ufficio Stato Civile di Decollatura e Serrastretta (CZ) per ottenere certificati dell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio dei soggetti pignorati (All.8);
- Ufficio tecnico del Comune di Decollatura e Serrastretta per indicare l'accertamento di "livello, censo o usi civici" (All.18);
- Ufficio Anagrafe di Decollatura (CZ) per ottenere certificati di residenza dei soggetti pignorati (All.13);
- Studio Notarile dott. Pasquale Critelli di Soveria mannelli al fine di reperire i titoli di proprietà per i beni in esame (All.7/a e 7/b);
- Archivio Notarile di Catanzaro al fine di reperire i titoli di proprietà dei beni in esame nonché i titoli di provenienza dei beni necessari per appurare l'esistenza di formalità non registrate (All.7/c e 7/d);
- Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme (Ufficio del Registro) per accertare l'eventuale presenza di registrazioni, in particolare contratti di locazione, relative agli immobili investigati (All.10/a), nonché ricevere copia di tre contratti di locazione (All.10/b);
- Tribunale di Lamezia Terme, Cancelleria Cause Civile, per accertare l'eventuale presenza di cause civile relative agli immobili investigati (All.12);
- Agenzia delle Entrate, Osservatorio Mercato Immobiliare, per accertamento e andamento del prezzo di vendita in Decollatura (All.14);
- Agenzie Immobiliari, per accertamento del prezzo di vendita in Decollatura (All.15);

il sottoscritto Esperto, redige la seguente

### **"Relazione Tecnica"**

### **3 Risposta ai quesiti contenuti nel mandato.**

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

#### **3.1 Risposta al quesito n°1.**

#### **3.2 Risposta al quesito n°2.**

#### **3.3 Risposta al quesito n°3.**

*"Completezza dei documenti di cui all'ex art. 567 codice di procedura civile: verifica e controllo"*



Dall'esamina delle copie degli atti contenuti nel fascicolo depositato presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari è stato possibile valutare la completezza dei documenti, a corredo è allegato al fascicolo la Certificazione notarile ex art. 567, comma 2, c.p.c. attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatta dal notaio Dott. Enrico Siracusano di Villafranca Tirrena in Sicilia (ME) in data 11/08/2015, per cui ritenuto che la documentazione era da ritenersi completa ed idonea, si è proceduto all'istruzione della perizia.

### 3.4 Risposta al quesito n°4.

*“identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi) e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altri procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e.;”*

#### 3.4.1 INDIVIDUAZIONE LOTTI.

Di seguito si elencano gli immobili oggetto della procedura esecutiva in modo da facilitare la visione generale dell'ubicazione geografica e catastale, così come sono stati riportati nel pignoramento:

“1) la piena ed esclusiva proprietà (1/1 p.p.) in testa alla [REDACTED]

[REDACTED]  
“nel Comune di Decollatura alla via Stazione, magazzino posto al piano terra di mq.227 circa, con annessa piccola zona terra destinata a corte e recante un'estensione di 160 mq., confinante con strada pubblica, eredi di [REDACTED] altri. Il tutto riportato nel NCEU al fg. 50 part. 366 (PT, C/2, mq.227)”.

2) 1/1 della p.p. in testa al signor [REDACTED]

-terreno sito in Decollatura loc. Gesariellu di are 11,20 riportato al NCT al fg. 15 part. 209;

3) 1/1 della p.p. in testa al signor [REDACTED]

- beni ubicati in Serrastretta loc. Ferro: terreno riportato nel NCT al fg. 8 p.lle 66 di mq.3140, 191 di mq. 1560, 245 di mq. 2560;

- unità immobiliare di vani 7 in Decollatura – contrada Bonomilo – riportata al NCEU foglio 58 p.lla 186 sub. 3 catg. A/7.”



Dal pignoramento ed alla luce dei rilievi effettuati si evince che i cespiti oggetto di perizia sono quattro, precisamente un capannone artigianale con piazzale in Decollatura, un terreno edificabile con progetto approvato (di cui realizzate solo le fondazioni) in Decollatura, un terreno agricolo in Serrastretta ed un villino con corte e legnaia/deposito in Decollatura, per cui si impronterà l'intero compendio immobiliare come **QUATTRO LOTTI**:

1. **Lotto n.1:** Intera proprietà di un Capannone Artigianale adibito ad "Officina Carrozzeria" (laboratorio per arti e mestieri) sito in Comune di Decollatura (CZ), alla via Stazione, composto da un locale con a servizio 2 piccoli uffici e un wc, a piano terra per complessivi mq. 240,24 v.p.p. (mq. 215,88 netti o calpestabili) con annesso piazzale di mq.478,00; il tutto riportato nel Catasto Fabbricati al Foglio di Mappa n.50, particella 366, piano Terra, catg. C/2, cl.3, consistenza mq.227, rendita Euro 269,64;
2. **Lotto n.2:** Intera proprietà di un Terreno Edificabile di mq.1.120 con Progetto Approvato per la Costruzione di un Villino (di cui realizzata solo la fondazione) in Decollatura, località Gesariellu, in Catasto Terreni al Fgl. 15, p.lla 209, mq.1.120, castagneto da frutto, r.d. € 2,02, r.a. € 0,35;
3. **Lotto n.3:** Intera proprietà di un Terreno Agricolo (castagneto da frutto) di mq.7.260, sito in Comune di Serrastretta (CZ), località Ferro, in Catasto Terreni al Fgl. 8, p.lle 66 di mq. 3.140, 245 di mq. 2.560 e 191 di mq.1.560;
4. **Lotto n.4:** Intera proprietà di un Fabbricato (Villino) ad un piano fuori terra e corte circostante in Decollatura (CZ), contrada Bonomilo n.10; in Catasto Fabbricati al Foglio n.58, p.lla 186, sub.3, piano Terra, catg. A/7, cl. U, consistenza 7 vani, rendita € 469,98.

Lotto	Denomin.	Comune	Località	Dati catastali
" 1 "	Capannone Artigianale con piazzale	Decollatura (CZ)	Via Stazione	Censito al NCEU al Foglio 50, p.lla 366, ctg. C/2, cons. mq.227, piano T, r. € 269,64
" 2 "	Terreno Edificabile con Progetto Approvato	Decollatura (CZ)	loc. Gesariellu	Censito al NCT al Foglio 15, p.lla 209, mq.1.120, cast. frut.,
" 3 "	Terreno Agricolo	Serrastretta (CZ)	loc. Ferro	Censito al NCET al Foglio 8, p.lle 66 (mq.3.140), 245 (mq.2.560) e 191 (mq.1.560)
" 4 "	Villino con Corte e Cantina/Deposito	Decollatura (CZ)	c.da Bonomilo n.10	Censito al NCEU al Foglio 58, p.lla 186, sub.3, ctg. A/7, vani 7, piano T, rendita € 469,98

**Dagli accertamenti effettuati (All.2), non risultano altri procedimenti esecutivi gravanti in testa agli immobili pignorati.**



### 3.4.2 DATI CATASTALI DEI QUATTRO LOTTI:

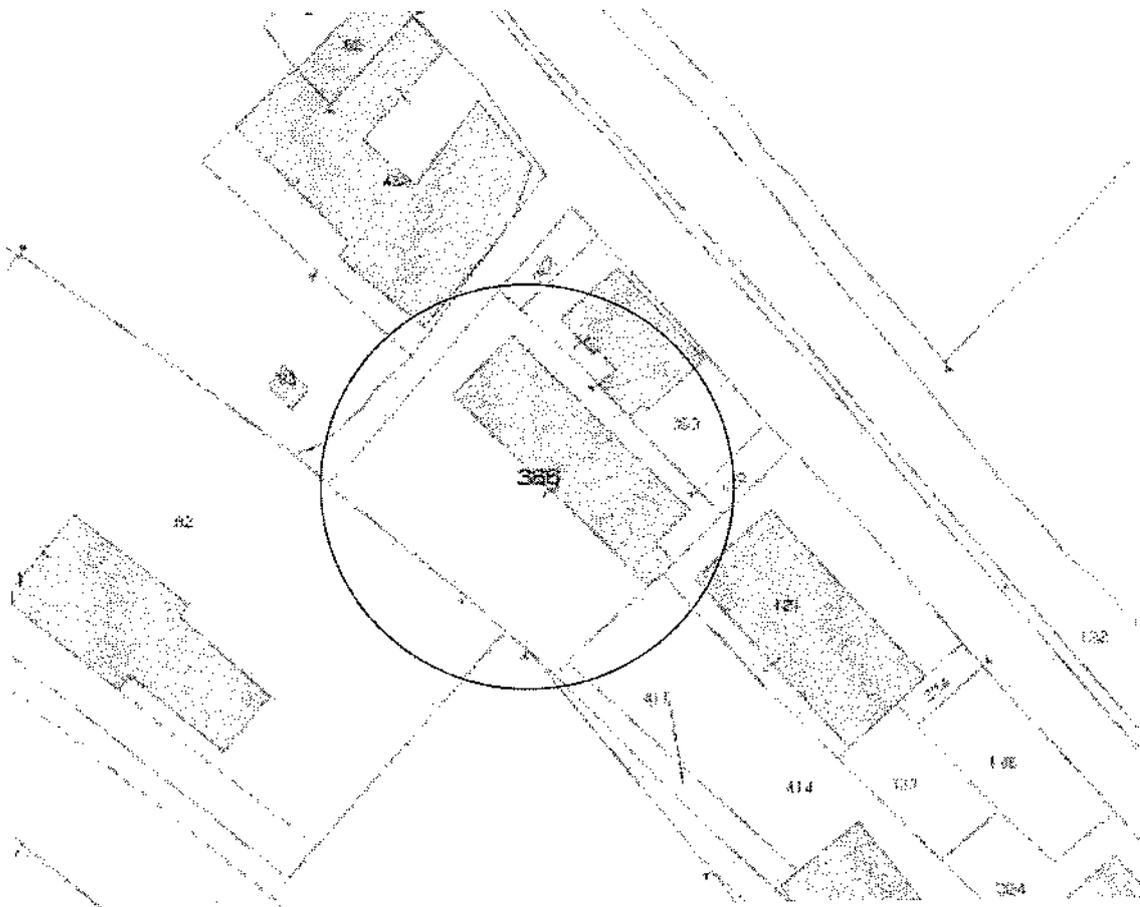
Dati catastali Lotto n.1: Intera Proprietà di Capannone Artigianale in Comune di Decollatura (CZ), alla via Stazione, in Catasto Fabbricati al Foglio di Mappa n.50, particella 366, piano Terra, catg. C/2, cl.3, consistenza mq.227, rendita Euro 269,64

L'immobile risulta riportato al NCEU del Comune di Decollatura (CZ), viale Stazione, piano terra, nel seguente modo (All. 1/d):

Foglio	P.IIa	Sub.	Zona cens.	Catg.	Classe	Consistenza	Rendita
50	366			C/2	3	227 mq.	€ 269,64

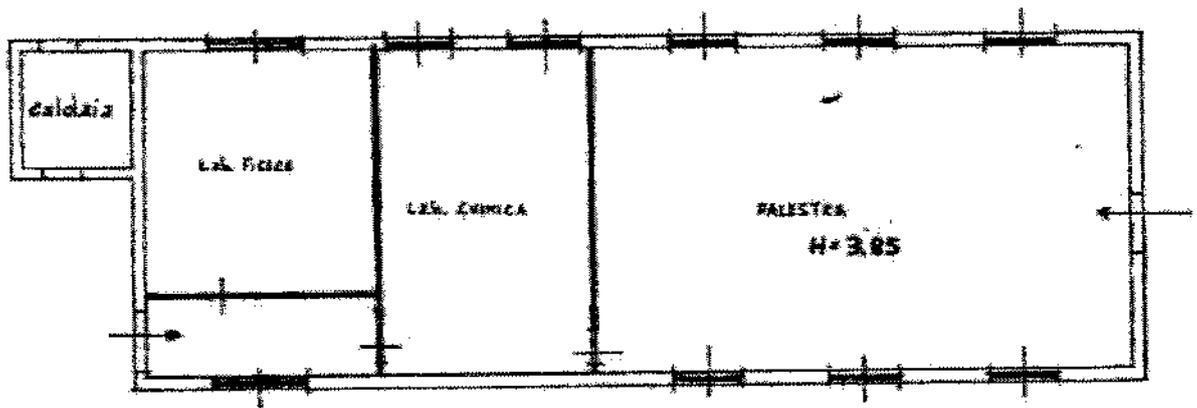
intestato alla ditta:

1. [REDACTED] con sede in Decollatura per la proprietà di 1/1.



Stralcio Foglio mappa n.50 di Decollatura (CZ) - Lotto n.1 p.IIa 366





### VIALE STAZIONE

Stralcio Planimetria Catastale Lotto n.1, Decollatura F.50, p.lla 366, ctg. C/2, consist. Mq. 227

- ricostruzione storica delle eventuali variazioni catastali degli identificativi Lotto n.1:  
Nessuna variazione catastale dalla costituzione del 14/10/1992 n.3972/1992 (All.1/d).

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

I dati riportati sull'atto di pignoramento corrispondono pienamente con quelli catastali ad eccezione di indicazione dell'estensione dell'area del piazzale che sia nella trascrizione dell'atto di pignoramento (come anche nel titolo di proprietà all.7/a) viene indicata come circa mq.160 mentre in realtà è di circa mq.460.

Incongruenze catastali riscontrate nella planimetria catastale per errata predisposizione senza corte e per avvenute modifiche della destinazione d'uso a seguito di Permesso di Costruire n.13/2008 prot.3296 del 22/08/2008:

Attualmente la destinazione d'uso del capannone dovrebbe essere C/3 "laboratorio per arti e mestieri" e non C/2 "magazzini e locali di deposito", pertanto va modificata la destinazione d'uso catastale presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio).

Inoltre si è riscontrata anche un'errata ubicazione del capannone che andrebbe spostato di circa metri 1,60 verso la p.lla 363; oltre alla mancanza della corte nella planimetria catastale.



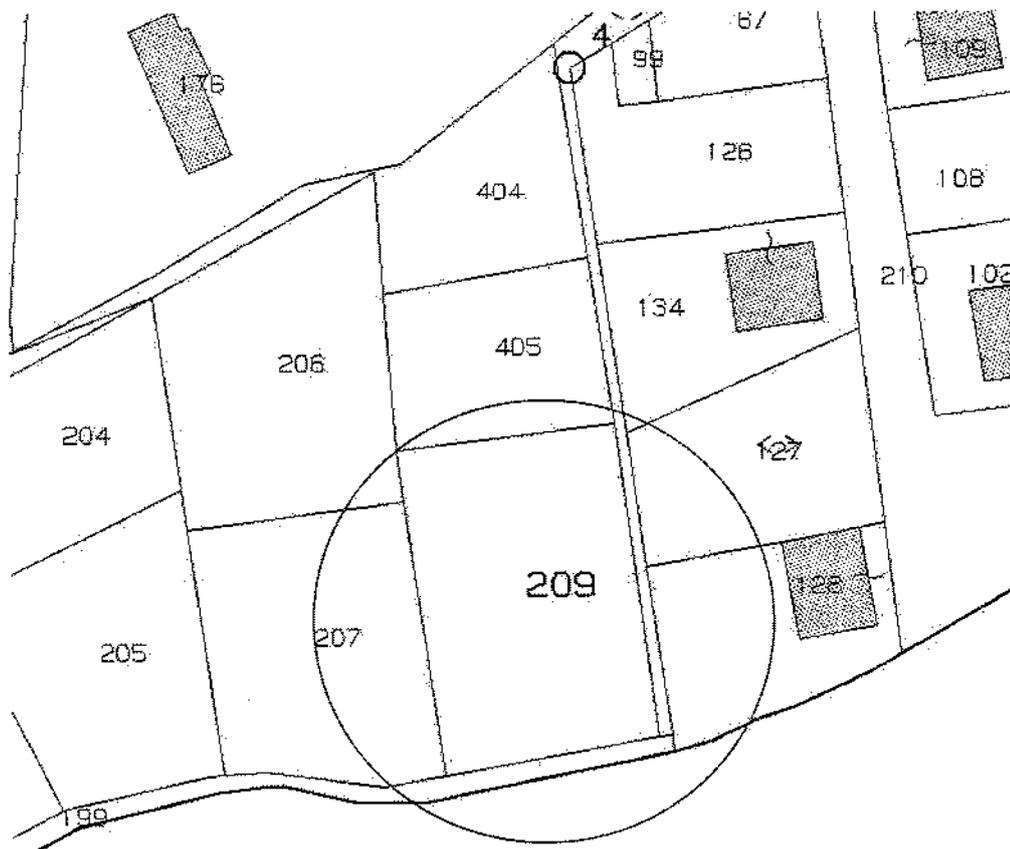
**Dati catastali Lotto n.2:** Intera Proprietà di Terreno Edificabile di mq.1.120 con Progetto Approvato per la Costruzione di un Villino (di cui realizzata solo la fondazione) in Decollatura, loc. Gesariellu, in Catasto Terreni al Fgl. 15, p.lla 209, mq.1.120, cast. frutto

L'immobile risulta riportato al NCT del Comune di Decollatura (CZ), nel seguente modo (All. 1/e):

Foglio	Part.lla	Qualità	Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )		Reddito	
				Ha	are ca	Dominicale	Agrario
15	209	Cast. Frutto	2	11	20	€ 2,02	€ 0,35

intestato alla ditta:

1. [REDACTED] per la proprietà di 1/1.



Stralcio Foglio di Mappa Lotto n.2, Decollatura F.15, p.lla 209

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

Nessuna variazione catastale dalla costituzione dell'immobile derivata dal frazionamento del 01/02/1999 n.374.1/1999 della p.lla 179 costituita con tipo mappale in data 21/08/1993 n.7115.1/1993 (All.1/e).

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

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



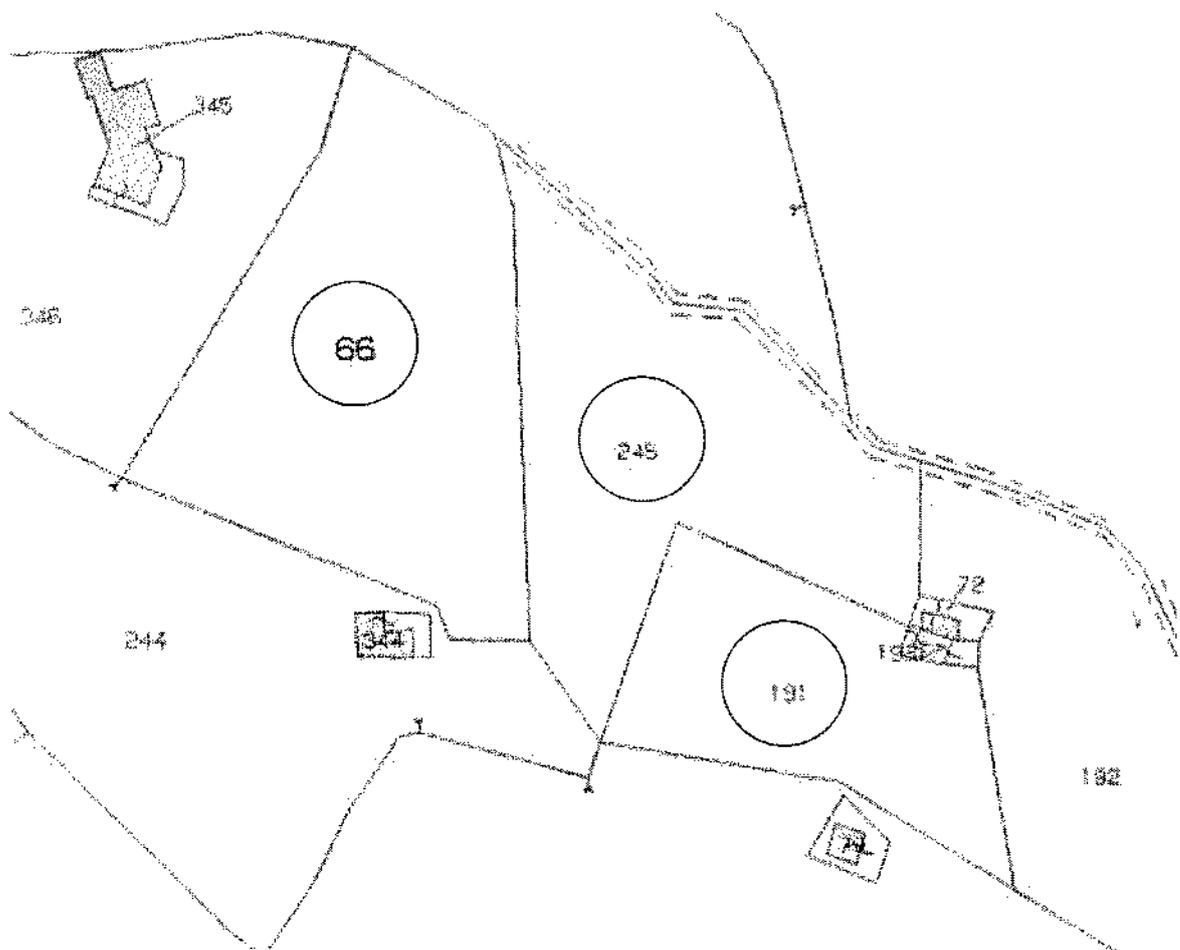
**Dati catastali Lotto n.3:** Intera Proprietà di Terreno Agricolo (castagneto da frutto) di mq.7.260, sito in **Serrastretta**, località **Ferro**, in **Catasto Terreni al Fgl. 8, p.lle 66 di mq. 3.140, 245 di mq. 2.560 e 191 di mq.1.560**

Gli immobili risultano riportati al NCT del Comune di Serrastretta (CZ), nel seguente modo (All. 1/f):

Foglio	Part.lla	Qualità	Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )		Reddito	
				Ha	are ca	Dominicale	Agrario
8	66	Cast. Frutto	3	31	40	€ 3,24	€ 1,46
8	191	Cast. Frutto	3	15	60	€ 1,61	€ 0,73
8	245	Cast. Frutto	3	25	60	€ 2,64	€ 1,19

intestati alla ditta:

1. [REDACTED] per la proprietà di 1000/1000.



Stralcio Foglio di Mappa Lotto n.3, Decollatura F.8, p.lle 66, 245 e 191



**ricostruzione storica delle eventuali variazioni catastali degli identificativi Lotto n.3:**

- per le p.lle 66 e 191 nessuna variazione catastale dall'impianto meccanografico del 09/07/1985 (All.1/f);
- per la p.lla 245 nessuna variazione dalla costituzione dell'immobile derivata dal frazionamento del 12/07/1994 n.3194.1/1994 della p.lla 71 costituita dall'impianto meccanografico del 09/07/1985 (All.1/f).

**Corrispondenza con i dati riportati nel pignoramento Lotto n.3:**

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

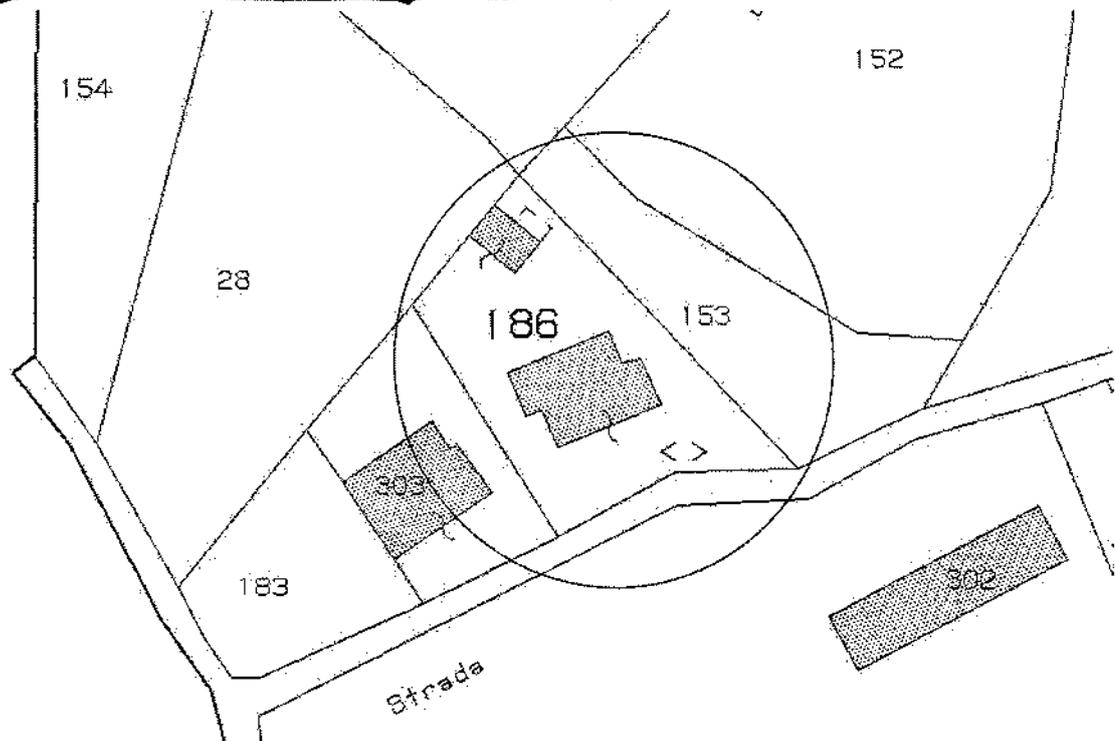
**Dati catastali Lotto n.4:** Intera Proprietà di Fabbricato (Villino) ad un piano fuori terra e corte circostante in Decollatura (CZ), contrada Bonomilo n.10; in Catasto Fabbricati al Foglio n.58, p.lla 186, sub.3, piano Terra, catg. A/7, consistenza 7 vani, rendita € 469,98

L'immobile risulta riportato al NCEU del Comune di Decollatura (CZ), contrada Bonomilo n.10, piano terra, nel seguente modo (All. 1/g,i):

Foglio	P.lla	Sub.	Zona cens.	Catg.	Classe	Consistenza	Rendita
58	186	3		A/7	U	7 vani	€ 469,98

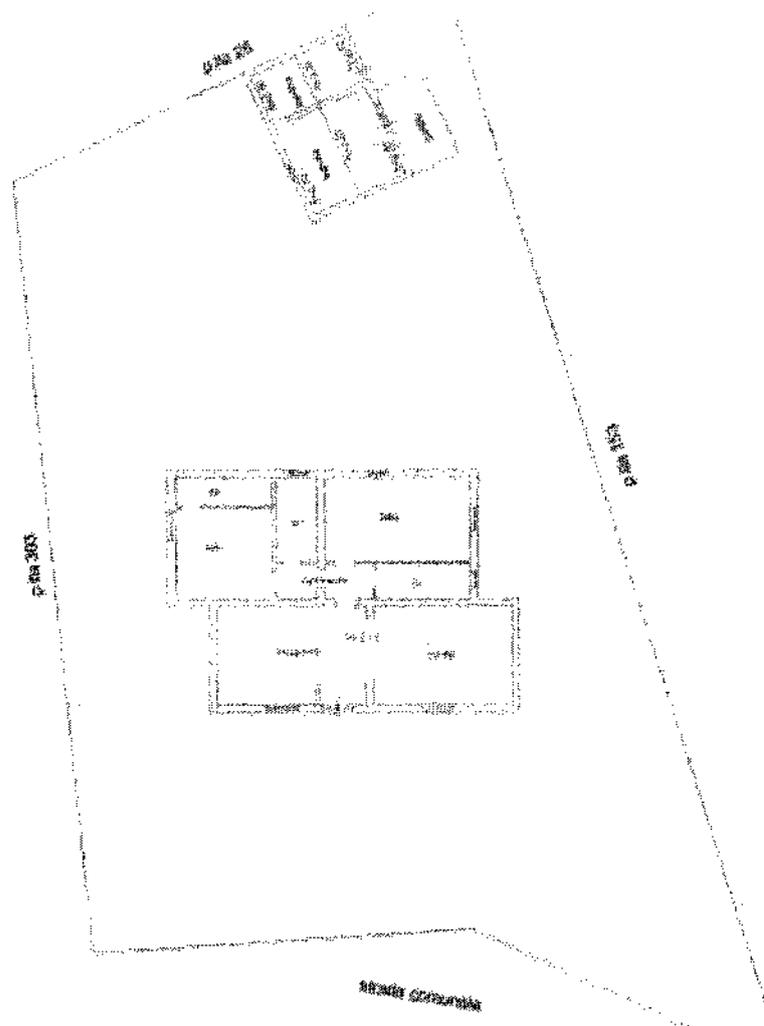
intestato alla ditta:

1. [REDACTED] per la proprietà.



Stralcio Foglio mappa n.58 di Decollatura (CZ) - Lotto n.4 p.lla 186





Stralcio Planimetria Catastale Lotto n.4, Decollatura F.58, p.lla 186, sub.3, ctg. A/7, 7 vani

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

Nessuna variazione catastale dalla variazione di classamento da A/3 in A/7 del 23/12/2013 n.39712.1/2013 (All.1/g.i);

il subalterno 3 deriva dalla soppressione dei subalterni 1 e 2 in data 11/02/2013 di cui il sub.1 costituito in data 14/07/2012 n.10051.1/2012 (ex 186 costituito in data 28/07/2008 n.21330.1/2008 ex 184 costituito in data 02/03/1994 n.1570/1994 ed il sub.2 costituito in data 14/07/2012 n.11573.1/2012 (All.1/g.i).

**- Corrispondenza con i dati riportati nel pignoramento Lotto n.4:**

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

**Incongruenze catastali riscontrate nella planimetria catastale a seguito della realizzazione di porticato autorizzato dal responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Decollatura con prot.2462 del 15/06/2001:**



Non è stato accatastato il porticato annesso al villino, pertanto va rettificata la planimetria catastale con l'inserimento dell'ampliamento della sagoma e relativa volumetria presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio).

### **3.4.3 CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA DEI QUATTRO LOTTI**

**Zona Lotto n.1:** Intera Proprietà di Capannone Artigianale in Comune di Decollatura (CZ), alla via Stazione, in Catasto Fabbricati al Foglio di Mappa n.50, particella 366, piano Terra, catg. C/2, cl.3, consistenza mq.227, rendita Euro 269,64

La zona del Comune di Decollatura ove è situato il lotto n.1 oggetto di procedura esecutiva n.° 47/2015 è ad un centinaio di metri dal centro abitato, a pochi metri dalla stazione ferroviaria, dista meno di un centinaio di metri dalla scuola secondaria Liceo Scientifico "Luigi Costanzo", dotata dalla necessaria urbanizzazione primaria.

La suddetta zona è caratterizzata da poche costruzione per lo più di tipo residenziale che riversano tutte sulla strada principale Viale Stazione che collega il centro abitato di Decollatura con la frazione "Cerrisi".

Per l'immediata visualizzazione planimetrica dei luoghi, viene riprodotto lo stralcio di foto aerea ed aerofotogrammetrico del Comune di Decollatura (All.3):

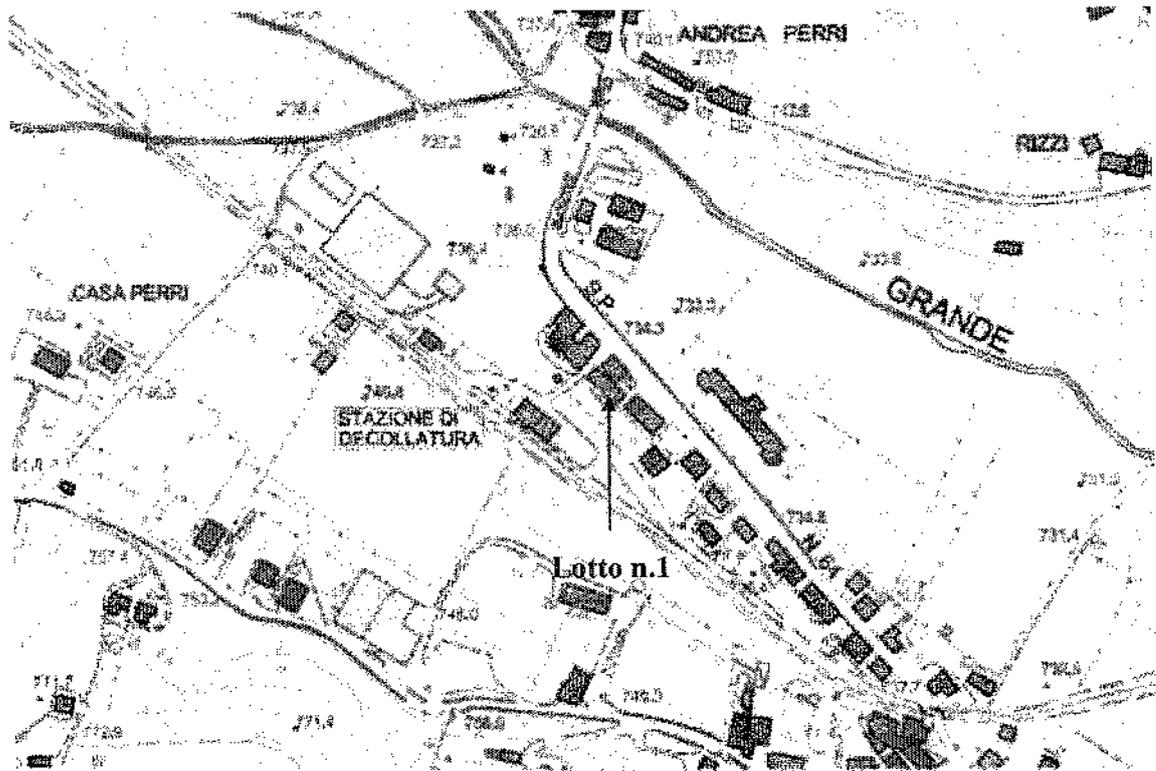


Lotto n.1 – FOTO AEREA





Lotto n.1 – FOTO AEREA (ingrandimento)



Lotto n.1 – AEROFOTOGRAMMETRIA

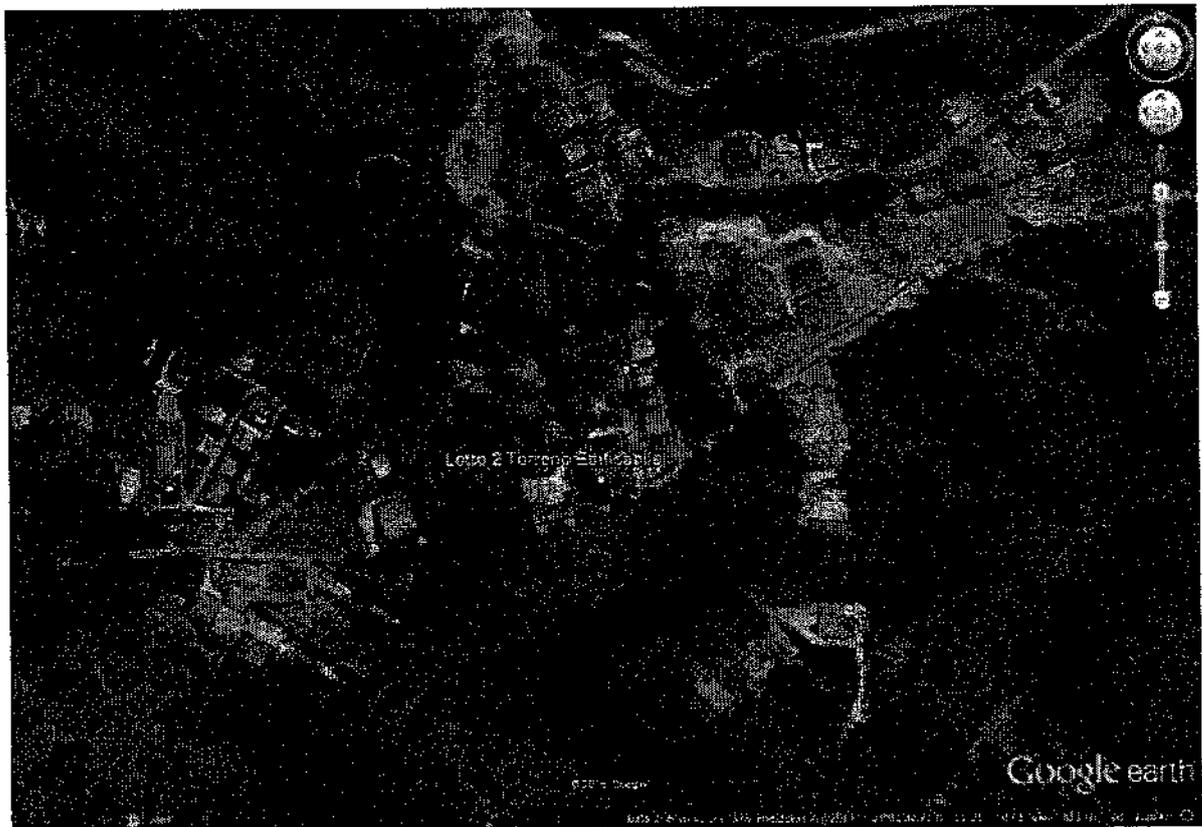


**Zona Lotto n.2:** *Intera Proprietà di Terreno Edificabile di mq.1.120 con Progetto Approvato per la Costruzione di un Villino (di cui realizzata solo la fondazione) in Decollatura, loc. Gesariellu, in Catasto Terreni al Fgl. 15, p.lla 209, mq.1.120, cast. frutto*

La zona del Comune di Decollatura ove situato il terreno edificabile oggetto di procedura esecutiva n.° 47/2015 è in località Gesariellu, in semi-periferia del centro storico dell'abitato, dista a meno di due chilometri dal comune, negozi, ed uffici, dotata della necessaria urbanizzazione primaria.

La suddetta zona è caratterizzata da costruzioni per lo più di tipo residenziale di nuova costruzione; l'accesso al lotto 2 è da via comunale contrada Gesariellu.

Per l'immediata visualizzazione planimetrica dei luoghi, viene riprodotto lo stralcio di foto aerea ed aerofotogrammetrico del Comune di Decollatura (All.3):

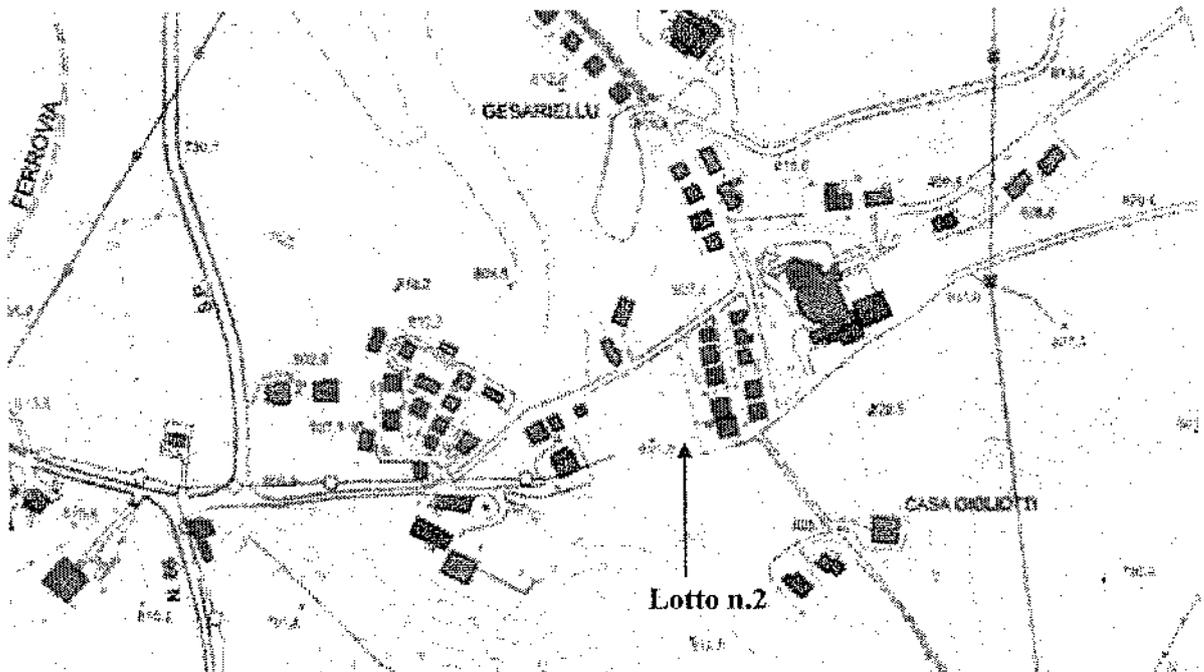


Lotto n.2 – FOTO AEREA





Lotto n.2 – FOTO AEREA (ingrandimento)



Lotto n.2 – AEROFOTOGRAMMETRIA



**Zona Lotto n.3:** Intera Proprietà di Terreno Agricolo (castagneto da frutto) di mq.7.260, sito in **Serrastretta**, località **Ferro**, in Catasto Terreni al **Fgl. 8, p.lle 66** di mq. 3.140, 245 di mq. 2.560 e 191 di mq.1.560

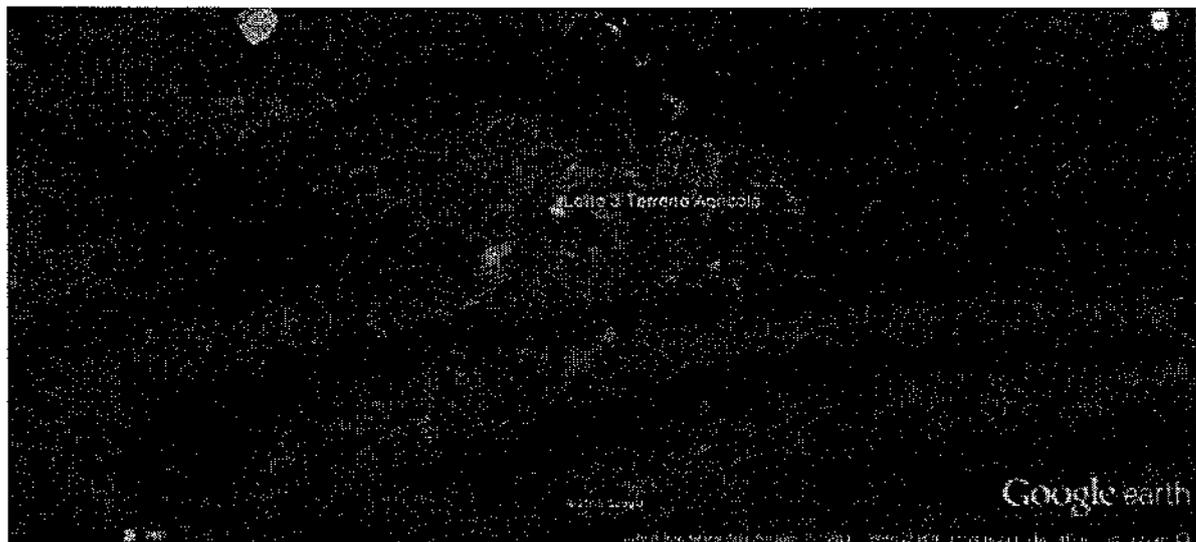
La zona del Comune di Serrastretta ove è situato il lotto oggetto di procedura esecutiva n.° 47/2015 è periferia del centro abitato di Serrastretta, in zona montana.

La suddetta zona è caratterizzata da assenza di costruzioni.

Per l'immediata visualizzazione planimetrica dei luoghi, viene riprodotto lo stralcio di foto aerea del Comune di Serrastretta:



**Lotto n.3 – FOTO AEREA**



**Lotto n.3 – FOTO AEREA (ingrandimento)**



**Zona Lotto n.4:** Intera Proprietà di Fabbricato (Villino) ad un piano fuori terra e corte circostante in Decollatura (CZ), contrada Bonomilo n.10; in Catasto Fabbricati al Foglio n.58, p.lla 186, sub.3, piano Terra, catg. A/7, consistenza 7 vani, rendita € 469,98

La zona del Comune di Decollatura ove è situato il lotto oggetto di procedura esecutiva n.° 47/2015 è periferia del centro abitato, in zona agricola, vicino al Palahotel Vallenoece.

La suddetta zona è caratterizzata da pochissime costruzioni di vecchissima costruzione per lo più di tipo rurale.

Per l'immediata visualizzazione planimetrica dei luoghi, viene riprodotto lo stralcio di foto aerea ed aerofotogrammetrico del Comune di Decollatura (All.3):

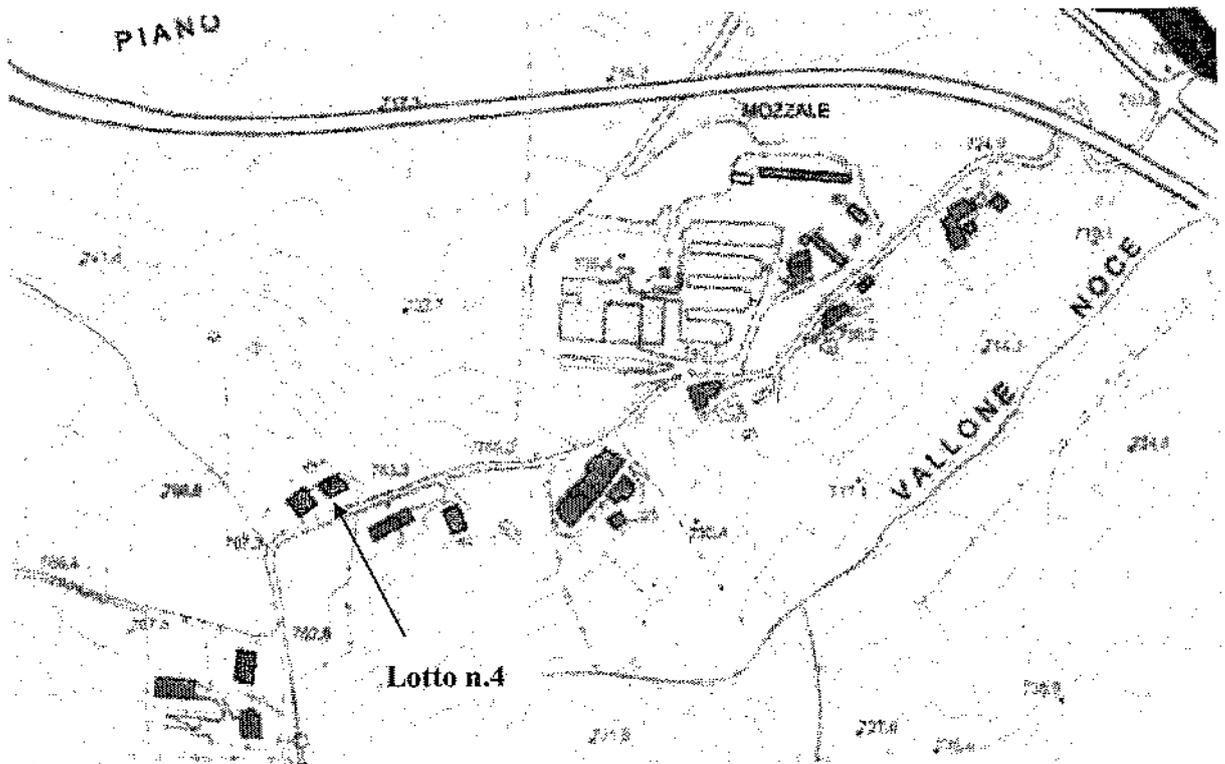


Lotto n.4 – FOTO AEREA





Lotto n.4 – FOTO AEREA (ingrandimento)



Lotto n.4 – AEROFOTOGRAMMETRIA



### 3.4.4 DESCRIZIONE DEI QUATTRO LOTTI OGGETTO DI STIMA

Descrizione Lotto n.1: Intera Proprietà di Capannone Artigianale in Comune di Decollatura (CZ), alla via Stazione, in Catasto Fabbricati al Foglio di Mappa n.50, particella 366, piano Terra, catg. C/2, cl.3, consistenza mq.227, rendita Euro 269,64

#### Caratteristiche generali del fabbricato

Il fabbricato oggetto della presente relazione è di vecchia costruzione ad un piano fuori terra, formato da un unico corpo di fabbrica, versa in ordinarie condizioni di manutenzione e conservazione; attualmente utilizzato come “officina meccanica e carrozzeria” (laboratorio artigianale o per arti e mestieri), le sue facciate nonché all’interno non presentano deterioramenti (vedi allegato fotografico All.11/a), pertanto lo stato delle opere è buono. All’immobile si accede da strada comunale via Stazione tramite cancello scorrevole automatizzato.



Foto dell'intero Capannone – Lotto 1.

Il lotto presenta un locale scarsamente rifinito destinato ad attività artigianale, con pavimentazione industriale in cemento e pareti intonacate e tinteggiate il quale si presenta in ordinarie condizioni di manutenzione e conservazione.

Nel complesso è formato da 4 vani, precisamente si trova un laboratorio, zona ufficio, archivio e wc; gli infissi esterni sono in metallo con serranda scorrevole. Le tamponature sono realizzate in muratura.

L'ambiente è bene illuminato ed arieggiato, ricevendo aria e luce dalle finestrate lungo tutto il perimetro del fabbricato.

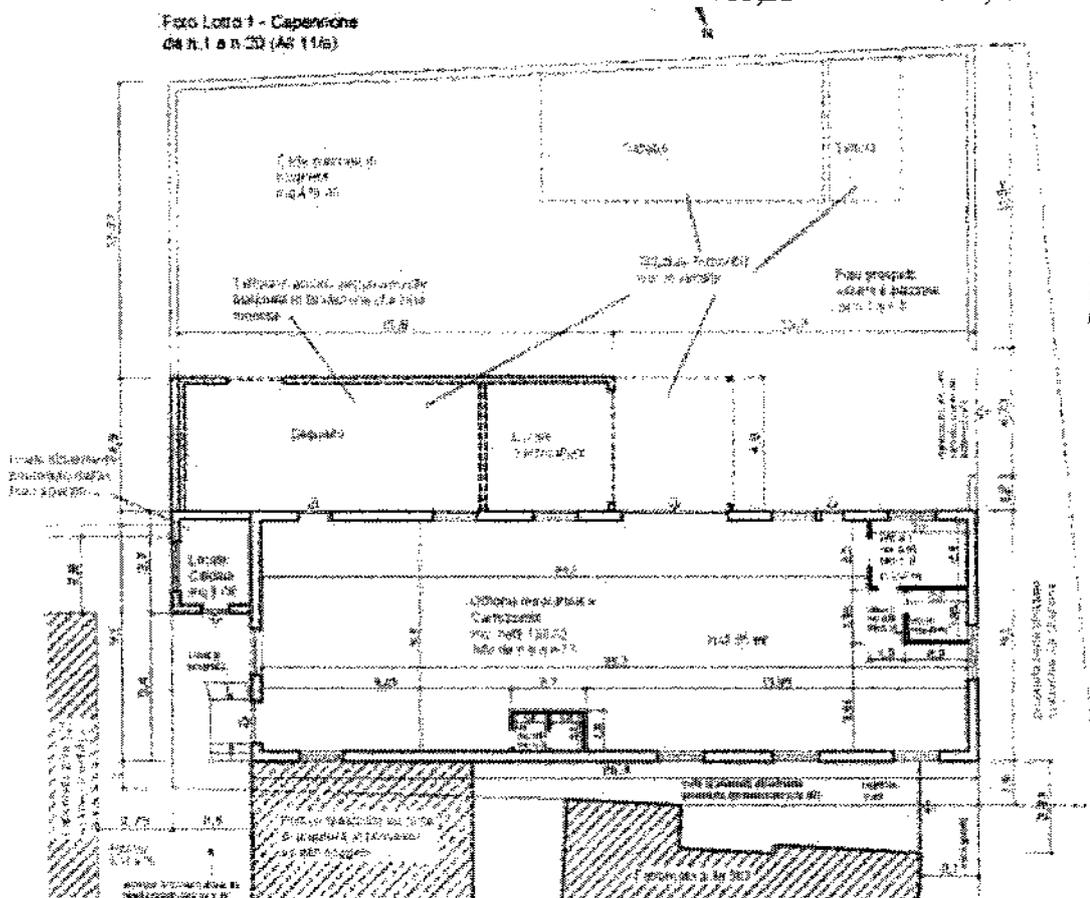


Nel locale si ha presenza di impianti tecnologici funzionanti quali elettrico ed idraulico; inoltre il piazzale è dotato di "impianto di prima pioggia", lo scarico delle acque nere e nella fognatura pubblica con Autorizzazione n.1 del 07/10/2014 (All.6/A.iii).

La superficie del fabbricato è così distribuita (All. 5):

**Fabbricato adibito ad attiv. Artig. in Decollatura (CZ), F.50, p. 366, ctg. C/2, mq.227, p.T.**

Destinazione	Foto n.	mq. netti	mq. lordi v.p.p.	mq. di calcolo
<b>Piano Terra</b>				
Officina-Carrozzeria	9,11	198,32		
Ufficio 1	15	8,40		
Ufficio 2	14	4,09		
wc	13	3,50		
<b>Totale Piano Terra</b>		<b>214,31</b>	<b>240,24</b>	<b>240,24</b>
<b>Piazzale</b>		<b>478,00</b>	<b>478,00</b>	<b>(25%) 119,50</b>
<b>Caldaia</b>		<b>10,73</b>	<b>10,73</b>	<b>(20%) 2,15</b>
<b>Corte retrostante</b>		<b>56,24</b>	<b>56,24</b>	<b>(10%) 5,62</b>
			<b>785,21</b>	<b>367,51</b>



Lotta n.1 – Capannone Artigianale, F.50, p.lla 366 con punti di presa fotografici (All.5/a)

Si rimanda alle allegate fotografie (all.11/a – foto da 1 a 20) ed allegati grafici (all.5/a) a chiarimento di quanto esposto.



**Descrizione Lotto n.2:** Intera Proprietà di Terreno Edificabile di mq.1.120 con Progetto Approvato per la Costruzione di un Villino (di cui realizzata solo la fondazione) in Decollatura, loc. Gesariellu, in Catasto Terreni al Fgl. 15, p.lla 209, mq.1.120, cast. frutto

Trattasi di terreno edificabile di circa 1.120 mq., posizionato in zona di montagna con progetto approvato per la realizzazione di un fabbricato che presenta solo le fondazioni.

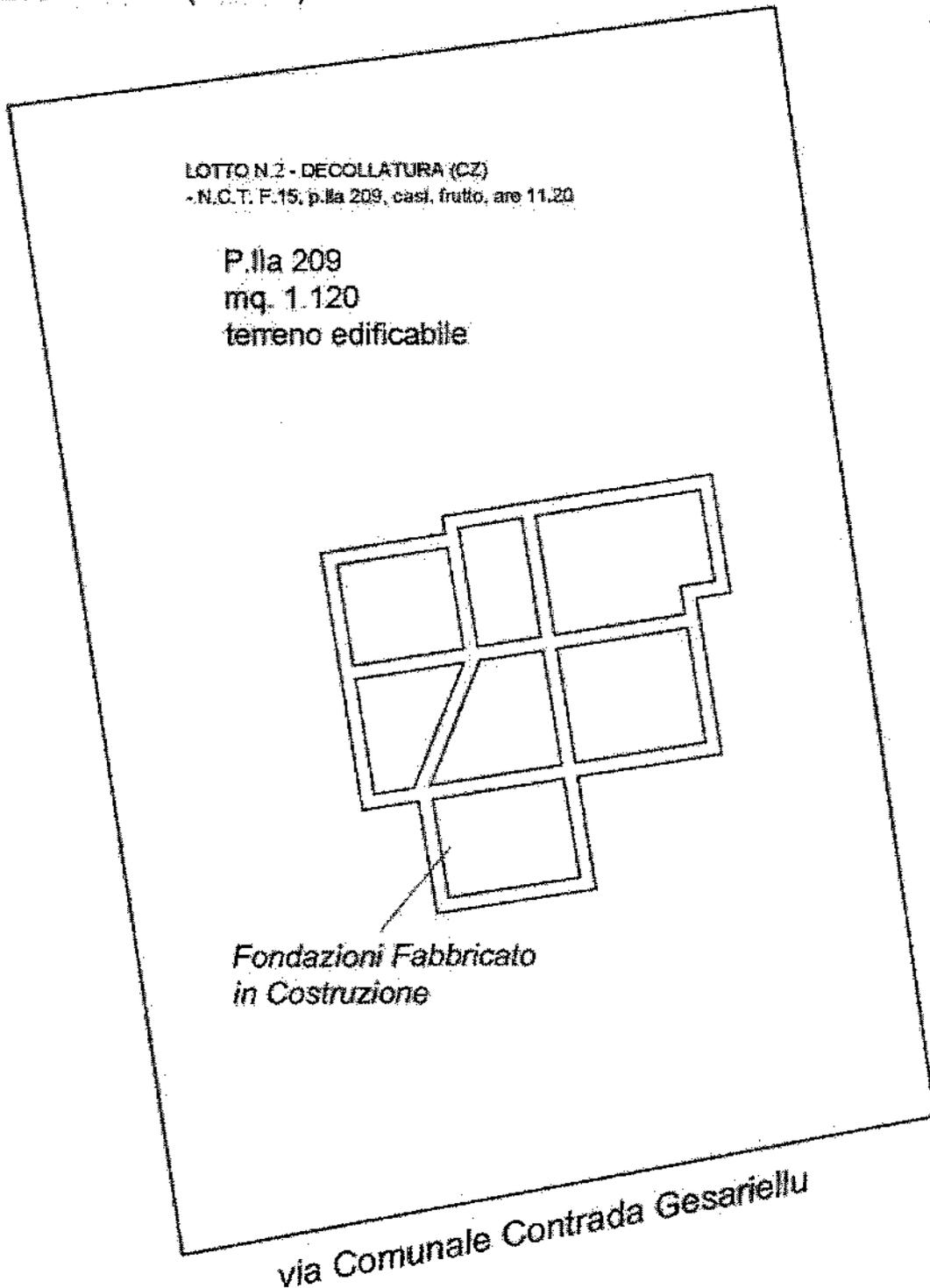
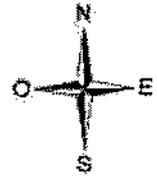
Attualmente il lotto è in stato di abbandono.



Terreno Edificabile con progetto approvato – Lotto 2



Foto Terreno Edificabile  
da n.21 a n.28 (All.11/b)



Lotto n.2 – Terreno edificabile con progetto approvato in Decollatura, F.15, p.lla 209,  
mq.1.120 con punti di presa fotografici

Si rimanda alle allegate fotografie (all.11/b – foto da 21 a 28) ed allegati grafici (all.5/b) a  
chiarimento di quanto esposto.



**Descrizione Lotto n.3:** Intera Proprietà di Terreno Agricolo (castagneto da frutto) di mq.7.260, sito in Serrastretta, località Ferro, in Catasto Terreni al Fgl. 8, p.lle 66 di mq. 3.140, 245 di mq. 2.560 e 191 di mq.1.560

Trattasi di un piccolo appezzamento agricolo di ha 00.72.60 (7.260 mq.) attualmente coltivato a castagneto, in zona montana; ubicato in agro del Comune di Serrastretta, località Ferro, in zona periferica dal centro abitato.

L'accesso si ha da stradina interpodereale con accesso da SP77. Le particelle hanno una conformazione del terreno declive. Il tutto è attualmente in stato di abbandono con colture spontanee (erbacce) insistenti sul terreno.

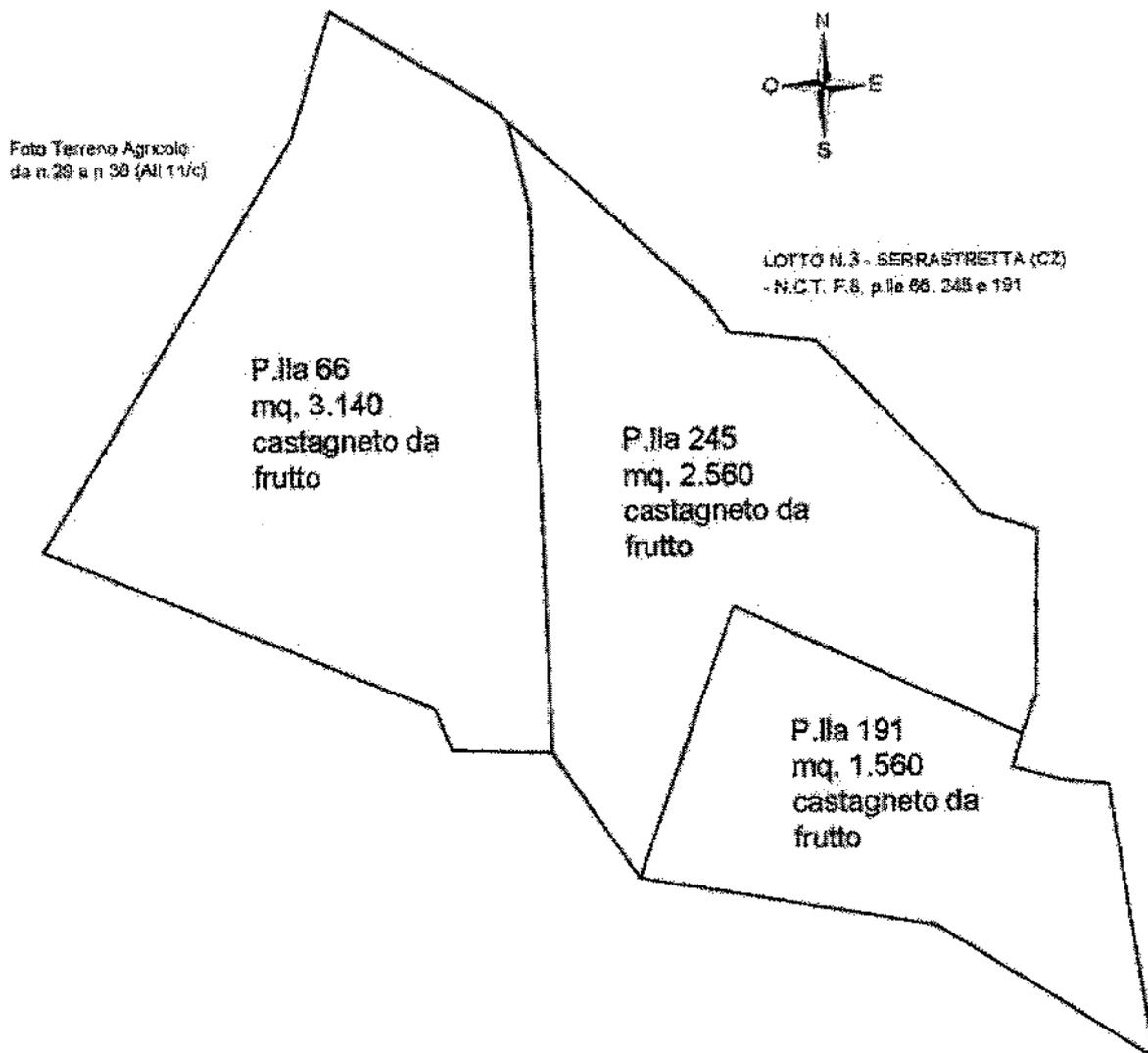


La superficie del lotto unico è così distribuita (All. 5/b):

LOTTO	Comune	Fgl.	P.lla	Denomin.	Destinazione	mq.
3	Serrastretta	8	66	Terreno Agr.	Castagneto da Frutto	3.140,00
			245	Terreno Agr.	Castagneto da Frutto	2.560,00
			191	Terreno Agr.	Castagneto da Frutto	1.560,00

**TOTALE LOTTO N.3 7.260,00**





Lotto n.3 – Terreno agricolo (castagneto) in Serrastretta F.8, p.lle 66, 245, 191 (All.5/c)

Si rimanda alle allegate fotografie (all.11/c – foto da 29 a 36) ed allegati grafici (all.5/c) a chiarimento di quanto esposto.

***Descrizione Lotto n.4:*** Intera Proprietà di Fabbricato (Villino) ad un piano fuori terra e corte circostante in Decollatura (CZ), contrada Bonomilo n.10; in Catasto Fabbricati al Foglio n.58, p.la 186, sub.3, piano Terra, catg. A/7, consistenza 7 vani, rendita € 469,98

Trattasi di fabbricato indipendente di mq.129,15 dotato di portico di mq.47,87 con annesso terreno di circa 646 mq. e deposito/cantina antistante di mq.38,94, posizionata in zona montana in periferia dal centro abitato di Decollatura in contrada Bonomilo (vicino al Palahotel Vallenoe), in posizione panoramica; ad un solo piano fuori terra composto da soggiorno con cucina-pranzo che accede direttamente al portico coperto di mq. 47,87 con affaccio direttamente sul verde circostante, da due camere da letto, servito da un bagno con



2 ripostigli. L'esposizione è soleggiata e gli ambienti risultano tutti luminosi. Lo spazio esterno è adibito a verde e parte a parcheggio.

Attualmente l'accesso si ha da strada comunale contrada Bonomilo su terreno di non proprietà, pertanto l'aggiudicatario dovrà attuare un proprio accesso sia carrabile che pedonale. La corte, attualmente mantenuta in ottimo stato con verde attrezzato in sede di sopralluogo (20/11/2015), ha una conformazione del terreno pianeggiante. Il tutto è regolarmente mantenuto in buone condizioni con sfalcio periodico dell'erba e taglio delle piante infestanti.

**Caratteristiche generali del fabbricato (Lotto n.4) utilizzato come abitazione: Decollatura (CZ), F.58, p.lla 186, sub.3, ctg. A/7, cl.U, vani 7, P. T.**

Attualmente lo stato delle opere è ultimato e si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione (vedi foto da 37 a 64 All.11/d); l'edificio è stato realizzato con struttura portante in muratura di mattoni pieni e solai misti in cemento armato e laterizi. Le tamponature interne sono realizzate in laterizio, gli intonaci interni ed esterni di tipo civile.

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

Composto da 1 piano fuori terra con annesso deposito/cantina.

All'interno dell'abitazione abbiamo locali ben rifiniti adibiti a soggiorno con cucina-pranzo, con pavimento piastrellato ed intonaco tinteggiato, a tratti piastrellato; per mezzo di una porta si accede alla zona notte che da disimpegno porta a due camere da letto, 1 bagno e 2 ripostigli; il tutto si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione; le pareti sono in intonaco civile liscio tinteggiato con colori chiari con parte della parete dove alloggia la cucina piastrellata; gli infissi esterni sono doppi in alluminio, le porte interne in legno tamburato ed il portone d'ingresso è in legno.

Le tamponature sono realizzate in muratura di mattoni pieni, gli intonaci interni ed esterni di tipo civile. L'ambiente è bene illuminato ed arieggiato, ricevendo aria e luce dalle finestre prospicienti su corte lungo tutto il perimetro del fabbricato.

Si ha presenza di impianti tecnologici quali elettrico ed idraulico, dotato di riscaldamento autonomo alimentato da GPL con bombolone nella corte (foto n.47 all.11/d), antenna TV; servito anche da fossa settica per acque nere.

L'intero complesso edilizio (villino) ha una superficie v.p.p. di mq.129,15 complessivi ripartiti tutti a piano terra di soggiorno, cucina pranzo, 2 camere da letto, bagno e 2 ripostigli, oltre mq.47,87 di portico coperto; la corte circostante il villino ha un'estensione di circa metri quadrati 646 con annessa deposito/cantina di mq. 38,94.





Foto Fabbricato, Decollatura, F.58, p.lla 186, sub.3, ctg. A/7, 7 vani, piano Terra, lato Sud

La superficie del fabbricato è così distribuita (All. 5/d):

**Fabbricato (villino) in Decollatura (CZ), F.58, p.lla 186, sub.3, ctg. A/7, vani 7, piano T.**

LOTTO	Lettera	Comune	Fgl.	P.lla	sub.	Denom.	Destinaz.	Piano	mq. v.p.p.
4	Imm. A	Decollat.	58	186	3 (ex1)	Villino	Abitazione	Terra	129,15
							portico	Terra	47,87
	<b>totale imm."A"</b>								<b>177,02</b>
	Imm. B	Decollat.	58	186	3 (ex2)	Depos./ Cant.	Deposito/ Cantina	Terra	30,96
							Portico	Terra	7,98
	<b>totale imm."B"</b>								<b>38,94</b>
Imm. C	Decollat.	58	186	3	Terreno	Corte	Terra	646,00	
<b>totale imm."C"</b>								<b>646,00</b>	

**TOTALE LOTTO N.4 MQ TOT. 861,96**



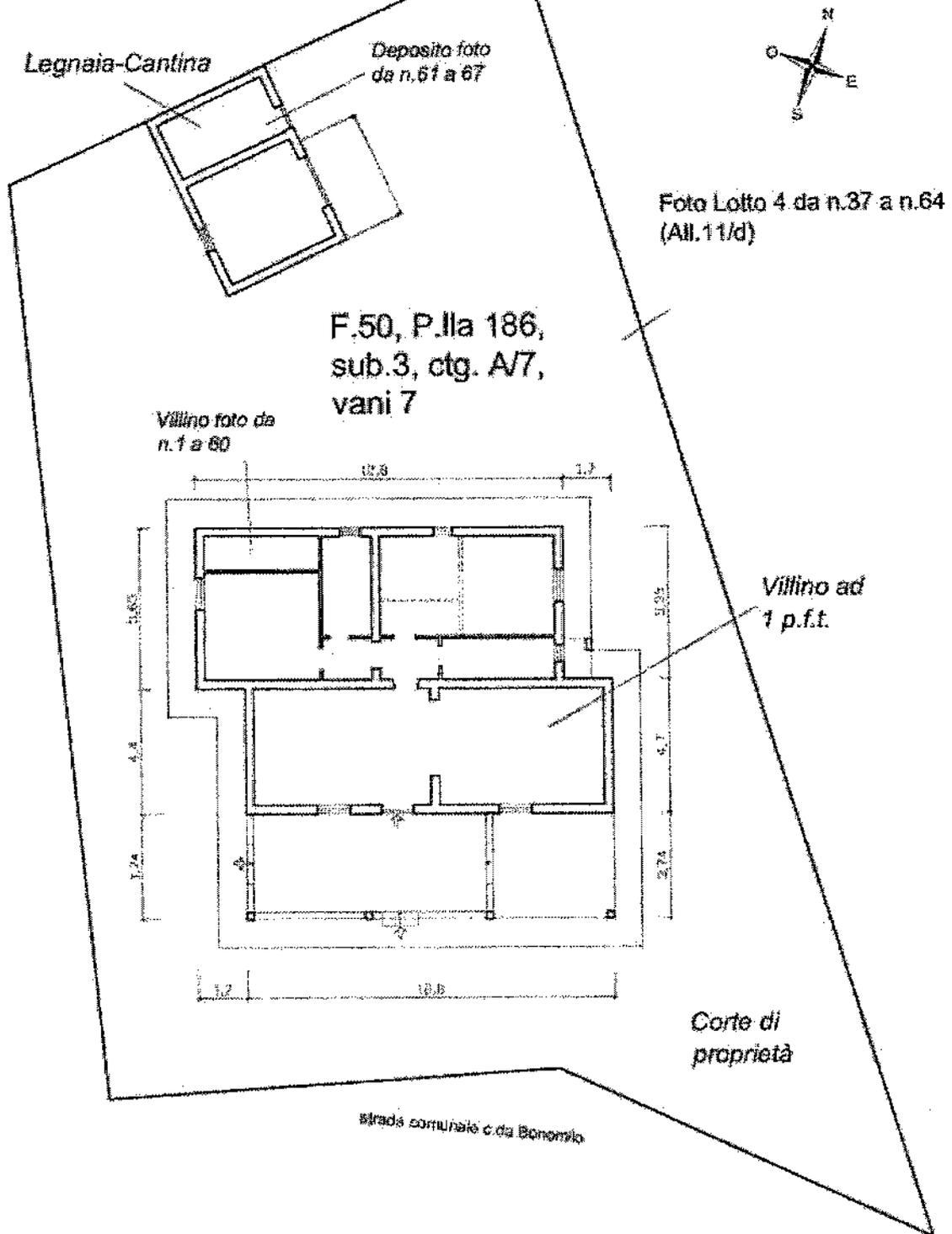
Destinazione (Villino)	Piano	mq. v.p.p.	Aliquota	mq. di calcolo o convenz.
<b>Villino</b>	Terra	129,15	100%	129,15
Portico coperto	Terra	47,87	50%	23,94
<b>Deposito/Cantina</b>	Terra	30,96	25%	7,74
portico	Terra	7,98	20%	1,60
<b>Corte Abitazione</b>	Terra	646,00	5%	32,30
<b>TOTALE</b>		<b>861,96</b>		<b>194,72</b>

Di cui dettagliatamente per vano e destinazione d'uso:

destinazione d'uso	Piano	foto	mq.	superf. netta
<b>Piano Terra Rialzato</b>				
Soggiorno	Terra	all.11/d, foto 51	mq.	25,21
Cucina-pranzo	Terra	all.11/d, foto 52	mq.	23,57
Letto 1	Terra	all.11/d, foto 54	mq.	15,19
Letto 2	Terra	all.11/d, foto 57,58	mq.	21,33
Ripostiglio 1	Terra	all.11/d, foto 55	mq.	4,93
Ripostiglio 2	Terra	all.11/d, foto 60	mq.	5,63
Bagno	Terra	all.11/d, foto 56	mq.	5,98
Disimpegno	Terra	all.11/d, foto 53	mq.	5,60
<b>TOTALE SUPERF. Netta Piano Terra</b>			<b>mq.</b>	<b>107,44</b>
<b>TOTALE SUPERF. Lorda (v.p.p) Piano Terra</b>			<b>mq.</b>	<b>129,15</b>
porticato coperto	Terra	all.11/d, foto 44,46	mq.	47,87
Cantina/Deposito	Terra	all.11/d, foto 61—64	mq.	38,94
corte	Terra	all.11/d, foto 37—50	mq.	646,00
<b>TOTALE SUPERF. Lorda (v.p.p.) Int. Fabbr. p.lla 186</b>			<b>mq.</b>	<b>861,96</b>



LOTTO N.4- DECOLLATURA (CZ)  
- N.C.E.U. F.58, p.lla 186, sub.3, ctg.A/7



Lotto n.4 – Villino, F.58, p.lla 186, sub.3 con punti di presa fotografici (All.5/d)

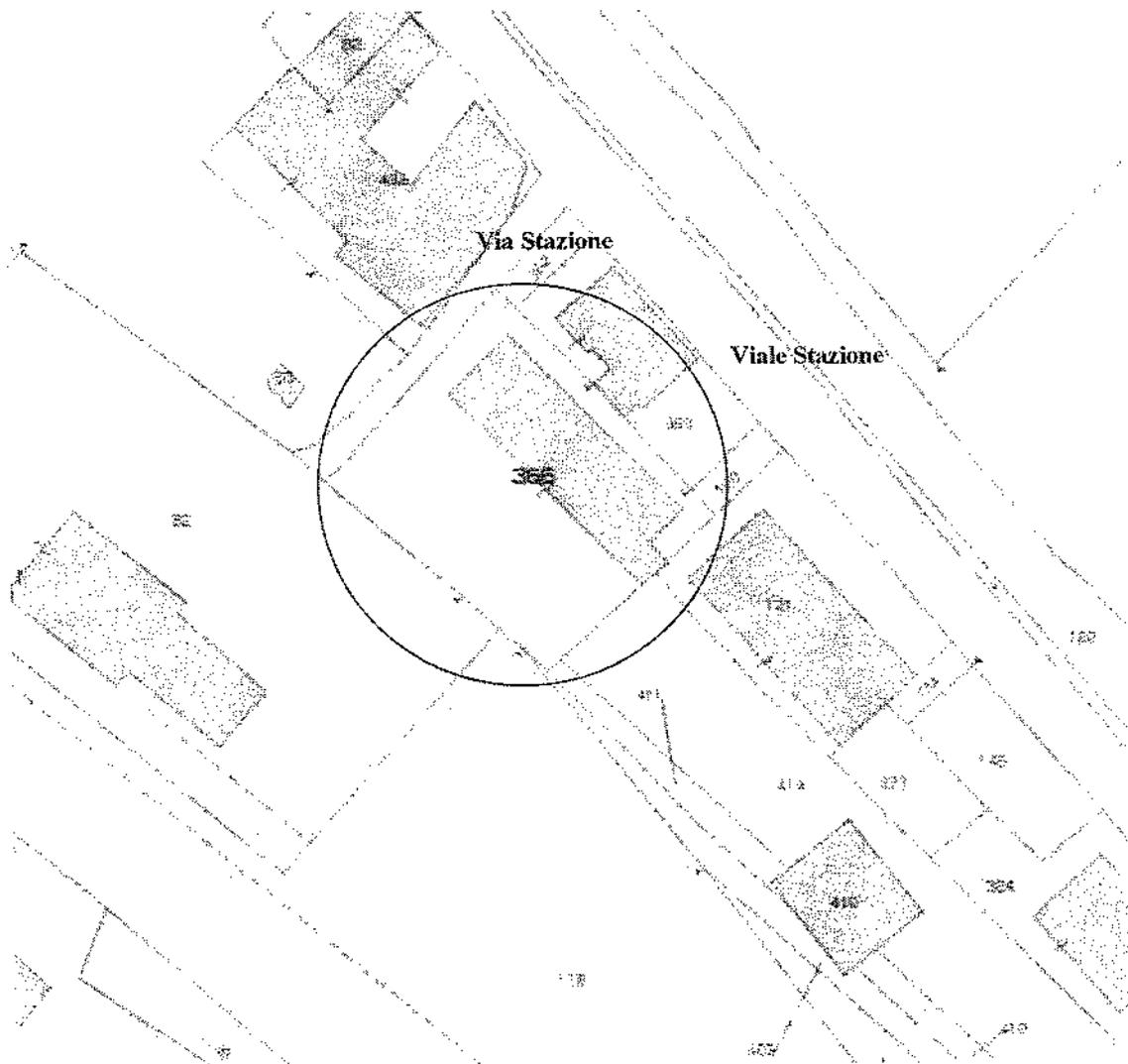
Si rimanda alle allegate fotografie (all.11/d – foto da 37 a 64) ed allegati grafici (all.5/d) a chiarimento di quanto esposto.



### 3.4.5 CONFINI DEI QUATTRO LOTTI

**Confini Lotto n.1:** Intera Proprietà di Capannone Artigianale in Comune di Decollatura (CZ), alla via Stazione, in Catasto Fabbricati al Foglio di Mappa n.50, particella 366, piano Terra, catg. C/2, cl.3, consistenza mq.227, rendita Euro 269,64

Il capannone in catasto urbano p.lla 366 del Foglio di Mappa n.50 del Comune di Decollatura confina a Nord con terreni p.lle 362, 120 e fabbricato p.lla 363, ad Est con fabbricato p.lla 121 e terreno p.lle 414, 411, a Sud con Stazione Ferroviaria di Decollatura p.lla 82 e terreni p.lle 409, 116 e ad Ovest con strada Comunale via Stazione (vedi figura):

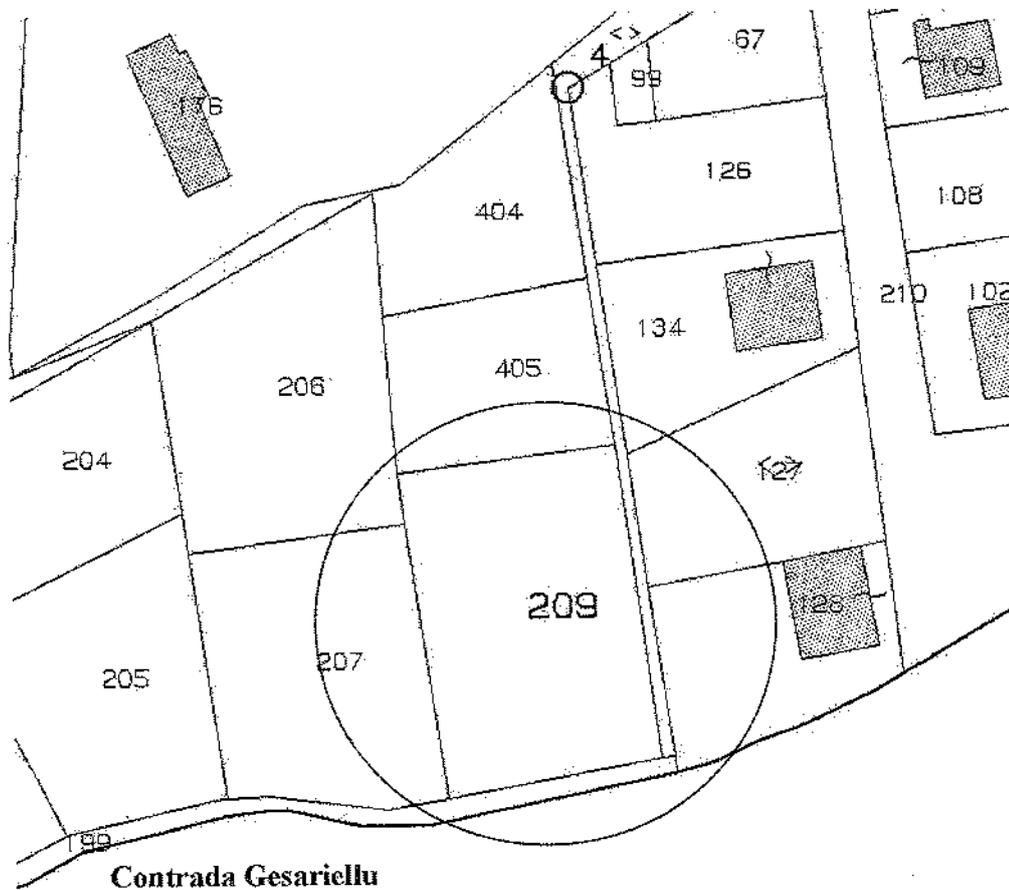


*Stralcio Foglio di Mappa n.50 di Decollatura – Lotto 1 Capannone p.lla 366*



**Confini Lotto n.2:** *Intera Proprietà di Terreno Edificabile di mq.1.120 con Progetto Approvato per la Costruzione di un Villino (di cui realizzata solo la fondazione) in Decollatura, loc. Gesariellu, in Catasto Terreni al Fgl. 15, p.lla 209, mq.1.120, cast. frutto*

Il terreno censito nel NCT come p.lla 209 del Foglio di Mappa n.15 del Comune di Decollatura, confina a Nord con p.lla 405, ad Est con p.lle 127 e 128, a Sud con strada comunale contrada Gesariellu e ad Ovest con p.lle 206 e 207 (vedi figura):

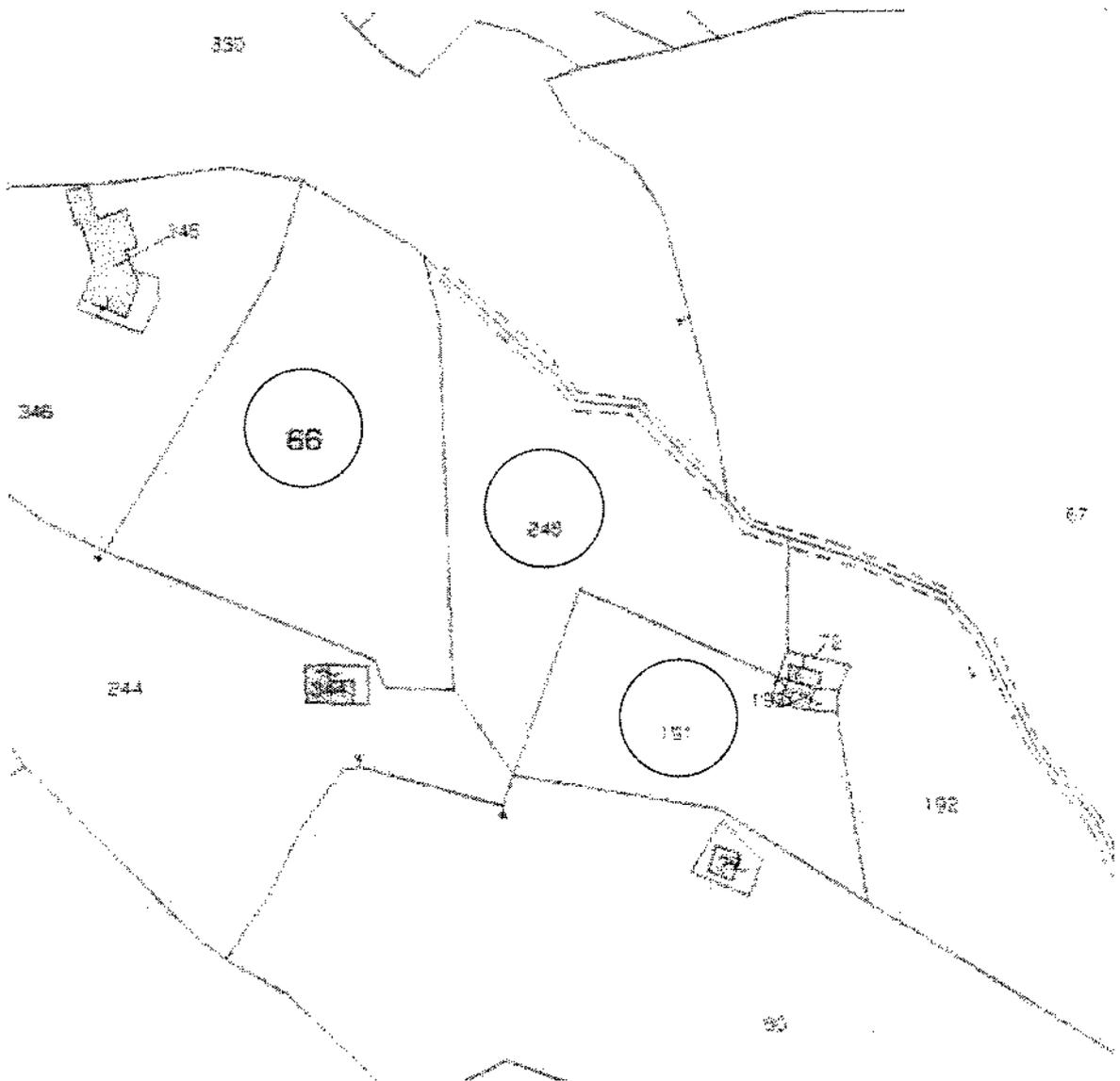


*Stralcio Foglio di Mappa n.15 di Decollatura – Lotto 2 Terreno Edificabile p.lla 209*



**Confini Lotto n.3:** Intera Proprietà di Terreno Agricolo (castagneto da frutto) di mq.7.260, sito in **Serrastretta**, località **Ferro**, in **Catasto Terreni** al **Fgl. 8**, **p.lle 66** di mq. 3.140, **245** di mq. 2.560 e **191** di mq. 1.560

I terreni, in catasto p.lle 66, 245, 191 del Foglio di Mappa n.8 del Comune di Serrastretta, confinano a Nord con p.lle 330, 67, ad Est con fabbricati p.lle 72, 193 e terreno p.lla 192, a Sud. con p.lle 80, 244 ed a Ovest con p.lla 346 (vedi figura):

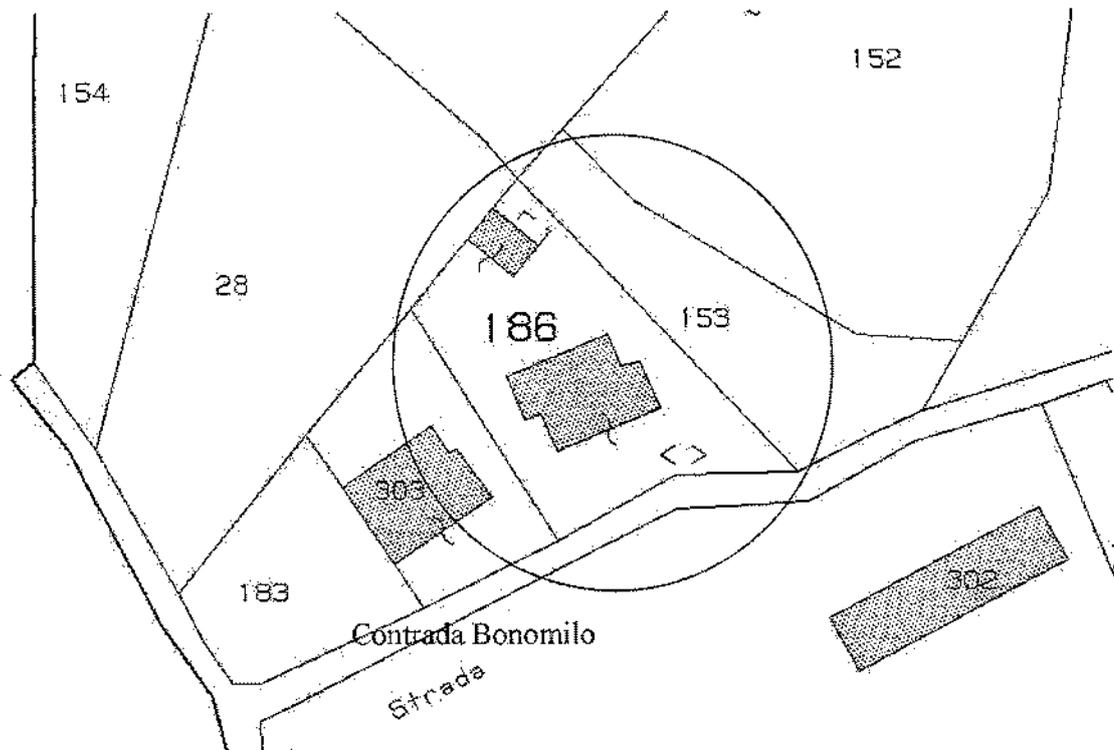


*Stralcio Foglio di Mappa n.8 di Serrastretta – Lotto 3 Terreno Agricolo p.lle 66, 245 e 191*



**Confini Lotto n.4:** Intera Proprietà di Fabbricato (Villino) ad un piano fuori terra e corte circostante in Decollatura (CZ), contrada Bonomilo n.10; in Catasto Fabbricati al Foglio n.58, p.lla 186, sub.3, piano Terra, catg. A/7, consistenza 7 vani, rendita € 469,98

Il terreno con entrostante fabbricato, in catasto urbano p.lla 186 del Foglio di Mappa n.58 del Comune di Decollatura, confina a Nord con p.lla 28, ad Est con p.lla 153, a Sud con strada comunale contrada Bonomilo ed ad Ovest con fabbricato p.lla 303 (vedi figura):



Stralcio Foglio mappa n.58 di Decollatura (CZ) - Lotto n.4 p.la 186

### 3.5 Risposta al quesito n°5.

*“precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, 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”*

**3.5.1 Proprietà Lotto n.1:** Intera Proprietà di Capannone Artigianale in Comune di Decollatura (CZ), alla via Stazione, in Catasto Fabbricati al Foglio di Mappa n.50, particella 366, piano Terra, catg. C/2, cl.3, consistenza mq.227, rendita Euro 269,64

Il lotto è pervenuto al debitore esecutato “[REDACTED]”

[REDACTED] per la quota di 1/1 (piena proprietà), con atto di **Compravendita** (All. n.7/a) del



30/07/2009, rep. n.14466 del notaio Pasquale Critelli di Soveria Mannelli trascritto presso RR.II. di Catanzaro in data 03/08/2009 ai nn. 7352 R.P. e 11376 R.G., in cui i signori [redacted] vendevano la piena proprietà del seguente immobile: *“posto in abitato del comune di Decollatura e più precisamente: magazzino sito alla via Stazione, posto al piano terra, recante una estensione di circa metri quadrati duecentoventisette, con annessa piccola zona di terra destinata a corte e recante una estensione di circa metri quadrati centosessanta, confinante con strada pubblica, rimanente proprietà dei venditori, ..., al foglio di mappa 50 p.lla 366 via Stazione PT ctg. C/2 cl.3 mq. 227, ...”*.

In base all'atto, l'esecutato “società [redacted] risulta essere l'unico proprietario, ossia per la quota di 1/1, dei beni oggetto di pignoramento (All.7/a).

Dalle ricerche effettuate non sono emersi acquisti mortis causa non trascritti degli immobili oggetto di pignoramento.

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

I beni pervennero ai venditori in forza della successione in morte del signor [redacted] [redacted] successione registrata presso Ufficio del Registro di Lamezia Terme in data [redacted] ed ivi annotata al n.65 vol.516 trascritto presso RR.II. di Catanzaro in data [redacted]

Si rileva in data 03/08/2009 ai nn. 11375/7351 la trascrizione dell'accettazione tacita degli eredi del signor [redacted]

Per come trascritto nella relazione notarile: *“Al De Cuius era pervenuta per aver edificato su suolo riportato al NCT foglio 50 p.lla 366 derivante dalla fusione delle p.lle 331 ex 143 - 332 ex 144 - 348 ex 145, pervenutogli nel modo seguente:*

- *Le p.lle 331 e 332 dai coniugi [redacted] in forza dell'atto di permuta del notaio Iadvida Palange in data 16/11/1987 rep. 124042, trascritto in data 01/12/1987 ai nn. 21529/17703;*
- *Relativamente alla p.lla 348 dal 24/07/1957 al 04/08/2015 non si rileva alcuna trascrizione che ne attesti la titolarità in capo al de cuius.”*





all'esecutato la piena proprietà del seguente immobile: "posti in agro di **Serrastretta**, alla località **Ferro** e precisamente: **piccolo appezzamento di terreno**, della superficie di circa 72.60, ..., riportato nel C.T. di Serrastretta alla Partita n.5141, in ditta ai donanti, con le indicazioni: **foglio di mappa 8 p.lle**

**66**, are 31.40, cast.frutto 3°, ...;

**191**, are 15.60, cast.frutto 3°, ...;

**245 (già 71/b)**, are 25.60, cast.frutto 3°, ...;

In base all'atto, l'esecutato [REDACTED] risulta essere l'unico proprietario, ossia per la quota di 1/1, dei beni oggetto di pignoramento (All.7/c).

Dalle ricerche effettuate non sono emersi acquisti mortis causa non trascritti degli immobili oggetto di pignoramento.

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

Il lotto è pervenuto all'esecutato in data **21.10.1994**, data anteriore al ventennio della data del pignoramento del 18.06.2015.

**3.5.4 Proprietà Lotto n.4: Intera Proprietà di Fabbricato (Villino) ad un piano fuori terra e corte circostante in Decollatura (CZ), contrada Bonomilo n.10; in Catasto Fabbricati al Foglio n.58, p.lla 186, sub.3, piano Terra, catg. A/7, consistenza 7 vani, rendita € 469,98**

Il lotto è giunto al debitore esecutato [REDACTED] per la quota di 1/1 (piena proprietà), per averlo edificato su suolo pervenutogli con atto di Donazione (All. n.7/d) del 22.04.1993, rep. n.76722 del notaio Francesco Notaro di Lamezia Terme trascritta presso RR.II. di Catanzaro in data 13.05.1993 ai nn. 9212/7631, in cui la signora [REDACTED] donava al figlio la piena proprietà del seguente immobile: "zonetta di terra posta in agro di Decollatura, località "Lotto", della superficie di circa are 8.21 ..., riportata nel C.T. di Decollatura alla Partita n.4946 ... foglio 58, p.lla 185 (già fraz.155/2), ...".

Attualmente la p.lla 185 è stata soppressa al catasto terreni ed è passata all'urbano come p.lla 186 con l'edificazione del fabbricato in esame.

In base all'atto, l'esecutato [REDACTED] risulta essere l'unico proprietario, ossia per la quota di 1/1, dei beni oggetto di pignoramento (All.7/d).

Dalle ricerche effettuate non sono emersi acquisti mortis causa non trascritti degli immobili oggetto di pignoramento.



**Lotto 4. Ricostruzione passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento**

Il lotto è pervenuto all'esecutato in data 22.04.1993, data anteriore al ventennio della data del pignoramento del 18.06.2015.

**3.6 Risposta al quesito n°6.**

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

**Lotto n. 1:** Intera Proprietà di Capannone in Decollatura, NCEU Foglio 50, p.lla 366;

**Lotto n.2:** Intera Proprietà di Terreno Edificabile in Decollatura, NCT Fgl. 15, p.lla 209;

**Lotto n.3:** Intera Proprietà di Terreno Agric. in Serrastretta, NCT F. 8, p.lle 66, 245 e 191

**Lotto n.4:** Intera Proprietà di Fabbriato in Decollatura, NCEU F.58, p.lla 186, sub.3

Non sussiste comproprietà con altre persone o società, i cespiti pignorati sono di proprietà esclusiva degli esecutati, pertanto non è necessaria la predisposizione di un progetto di divisione in lotti; comunque una divisione in lotti è stata già operata in quanto l'intero compendio immobiliare pignorato è stato suddiviso in 4 parti o lotti.

**3.7 Risposta al 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;”*

**3.7.1 Occupazione Lotto n.1:** Intera Proprietà di Capannone Artigianale in Comune di Decollatura (CZ), alla via Stazione, in Catasto Fabbriati al Foglio di Mappa n.50, particella 366, piano Terra, catg. C/2, cl.3, consistenza mq.227, rendita Euro 269,64

**Libero.** L'immobile oggetto del pignoramento è attualmente utilizzato come “officina carrozzeria” dagli esecutati [REDACTED]

[REDACTED] per come convalidato dal sottoscritto in sede di sopralluogo e per come constatato dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Registro (All.10/a).



Giova osservare che in data 03/02/2014 (data anteriore il pignoramento trascritto in data 18.06.2015) al n.236 (All.10/b.i) è stato stipulato un **“contratto di locazione commerciale”** la cui durata è stabilita in sei anni, con decorrenza dal 07/01/2014 e scadenza al 06/01/2020 al sign. [REDACTED] (debitore esecutato); tale contratto il sottoscritto esperto lo ritiene non valido ai fini della procedura esecutiva in quanto redatto tra gli stessi esecutati, pertanto non sussistono diritti reali a favore di terzi che ne possano delimitare la piena fruibilità;

Si precisa che la corte retrostante il capannone con il locale caldaia è di fatto occupato da altri soggetti non facenti parte della presente Procedura Esecutiva di cui il sottoscritto CTU non ha riscontrato nessun titolo registrato pertanto ha inglobato nella presente procedura gli stessi, all'uopo ha redatto apposito Verbale di accertamento di proprietà (All.19) del 11/01/2016 con dichiarazione di [REDACTED] e Verbale del 08/02/2016 (All.19) e riapertura del 12/02/2016 con dichiarazione di [REDACTED] (possessore di fatto della corte retrostante) con allegata scrittura privata redatta con il vecchio proprietario [REDACTED] ed elaborati tecnici presentati presso il Comune di Decollatura e Verbale del 08/02/2016 (All.19) con dichiarazione di [REDACTED] e [REDACTED] (possessori del locale caldaia di servizio all'ex liceo scientifico) nei quali si invitavano a costituirsi nella Procedura Esecutiva da parte del CTU nell'ipotesi di rivalsa degli immobili di fatto occupati.

**3.7.2 Occupazione Lotto n.2: Intera Proprietà di Terreno Edificabile di mq.1.120 con Progetto Approvato per la Costruzione di un Villino (di cui realizzata solo la fondazione) in Decollatura, loc. Gesariellu, in Catasto Terreni al Fgl. 15, p.lla 209, mq.1.120, cast. frutto**

**Libero.** Il terreno oggetto del pignoramento è in stato di abbandono e su di esso insistono fondamenta per la realizzazione di un fabbricato e per come convalidato dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Registro di Lamezia Terme (All.10/a), non risultano titoli o contratti registrati antecedentemente alla data del pignoramento, per cui non sussistono diritti reali a favore di terzi che ne possano delimitare la piena fruibilità.

**3.7.3 Occupazione Lotto n.3: Intera Proprietà di Terreno Agricolo (castagneto da frutto) di mq.7.260, sito in Serrastretta, località Ferro, in Catasto Terreni al Fgl. 8, p.lla 66 di mq. 3.140, 245 di mq. 2.560 e 191 di mq.1.560**

**Libero.** Il terreno oggetto del pignoramento è in stato di abbandono e su di esso insistono alberi di castagno e per come convalidato dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle



Entrate, Ufficio del Registro di Lamezia Terme (All.10), non risultano titoli o contratti registrati antecedentemente alla data del pignoramento, per cui non sussistono diritti reali a favore di terzi che ne possano delimitare la piena fruibilità.

3.7.4 **Occupazione Lotto n.4:** *Intera Proprietà di Fabbricato (Villino) ad un piano fuori terra e corte circostante in Decollatura (CZ), contrada Bonomilo n.10; in Catasto Fabbricati al Foglio n.58, p.lla 186, sub.3, piano Terra, catg. A/7, consistenza 7 vani, rendita € 469,98*

**Libero.** L'immobile oggetto del pignoramento è utilizzato come abitazione dall'esecutato [REDACTED] e dalla sua famiglia e per come convalidato dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme, Ufficio del Registro (All.10), non risultano titoli o contratti registrati antecedentemente alla data del pignoramento per cui non sussistono diritti reali a favore di terzi che ne possano delimitare la piena fruibilità.

3.8 Risposta al quesito n°8.

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

- L'esecutato [REDACTED] risulta coniugato con [REDACTED] con matrimonio del 09/08/1987 a Serrastretta, sull'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio (All.8/a) non risulta nessuna annotazione, pertanto gli sposi sono in [REDACTED]

*\*“La scelta per la comunione dei beni è stata operata dal legislatore con la riforma del diritto di famiglia del 1975, che ha mantenuto, per tutti i matrimoni contratti dopo il 20 settembre 1975 l'applicabilità, in mancanza di contraria pattuizione, del regime della comunione dei beni”.*

- L'esecutato [REDACTED] risulta coniugato con [REDACTED] con matrimonio del [REDACTED] a Decollatura, sull'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio (All.8/b) risulta la seguente annotazione: **“con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime di SEPARAZIONE DEI BENI, a norma dell'art. 162, secondo comma, del codice civile.”**



### 3.9 Risposta al quesito n°9.

“riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o 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 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, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem;”

Formalità/Vincoli Lotto n.1: Intera Proprietà di Capannone Artigianale in Comune di Decollatura (CZ), alla via Stazione, in Catasto Fabbricati al Foglio di Mappa n.50, particella 366, piano Terra, catg. C/2, cl.3, consistenza mq.227, rendita Euro 269,64

Non vi è la presenza di formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale, in quanto il capannone con entrostante terreno non fanno parte di condominio.

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

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

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

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

In merito all’esistenza di Cause in corso il sottoscritto Esperto ha effettuato indagini presso il Tribunale di Lamezia Terme – Cause Civili con rilascio di certificato in data 28/10/2015 (All.12) ed è scaturito che in testa agli esecutati non risultano cause pendenti, ad eccezione di quella instaurata con il presente pignoramento:

- *R.G. n.592/15 – Oggetto: Procedimento di ingiunzione ante causam.*

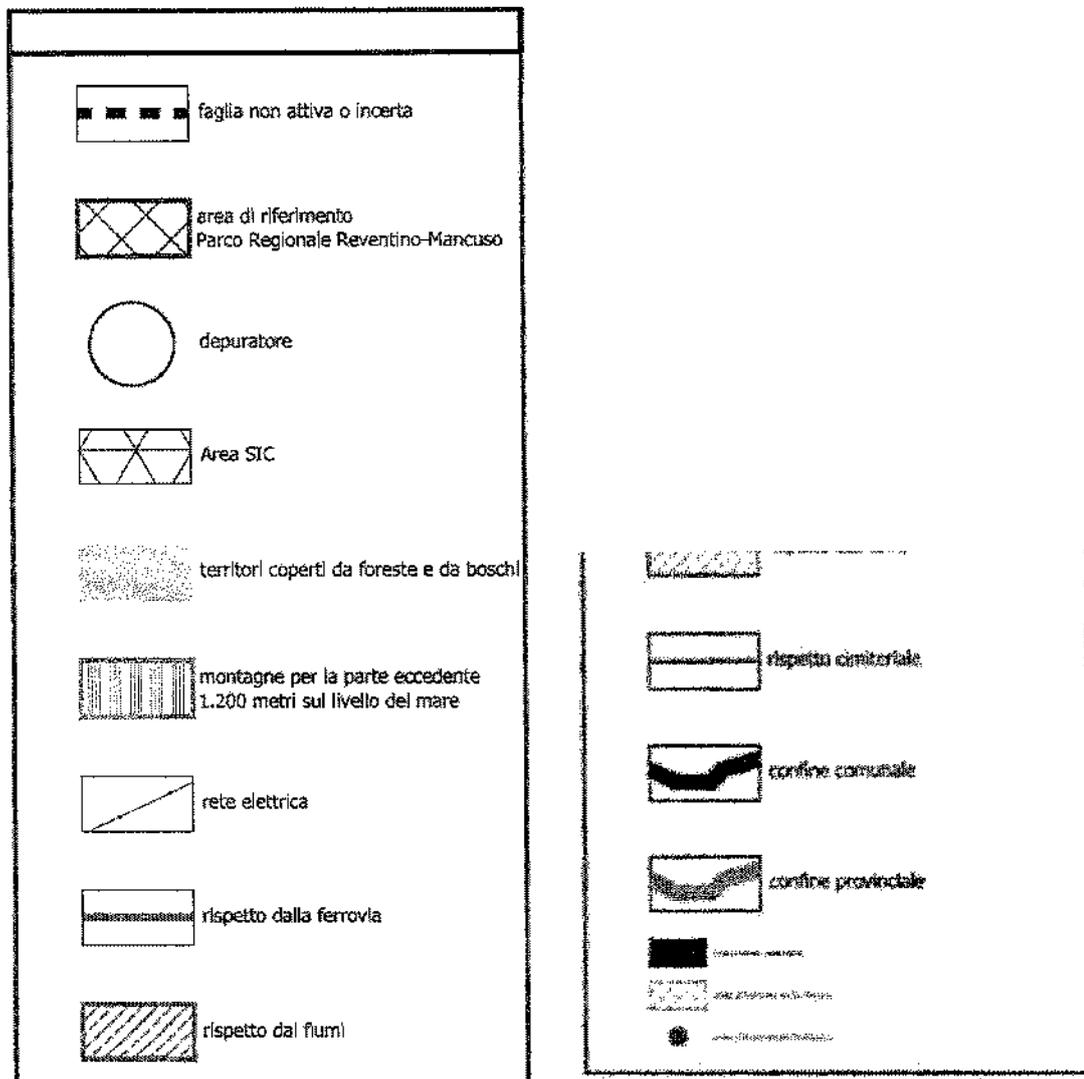
Sull’immobile pignorato non sussistono obbligazioni propter rem né provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

I vincoli gravanti sull’appezzamento di terreno (Lotto n.1) oggetto del procedimento sono quelli ricavabili dall’adottato P.S.C. (Piano Strutturale Comunale):





Stralcio PSC



Stralcio PSC



Da cui scaturiscono le seguenti zone insistenti sul fabbricato:

- Rispetto dai fiumi;
- Territori coperti da foreste e boschi;

Si precisa inoltre, per come dichiarato dall'esecutato ██████████ nel verbale redatto in data 11/01/2016 (All.19) che attualmente la corte retrostante con il locale caldaia sono occupati di fatto da soggetti estranei alla procedura esecutiva di cui il sottoscritto li ha invitati a costituirsi; inoltre l'esecutato ha dichiarato: *prima che il compendio venga assegnato a nuovo proprietario verrà a mie spese smantellata la tettoia in acciaio semplicemente bullonata alle fondazioni, come sarà anche rimosso l'impianto di prima pioggia, il gazebo e la baracca in lamiera; ripristinando la corte ad un'unica quota eseguendo lavori di bitumazione o cementificazione, inoltre verrà portata via tutta l'attrezzatura interna al capannone".*

**Formalità/Vincoli Lotto n.2:** *Intera Proprietà di Terreno Edificabile di mq.1.120 con Progetto Approvato per la Costruzione di un Villino (di cui realizzata solo la fondazione) in Decollatura, loc. Gesariellu, in Catasto Terreni al Fgl. 15, p.lla 209, mq.1.120, cast. frutto*

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

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

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

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

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

In merito all'esistenza di Cause in corso il sottoscritto Esperto ha effettuato indagini presso il Tribunale di Lamezia Terme – Cause Civili con rilascio di certificato in data 28/10/2015 (All.12) ed è scaturito che in testa agli esecutati non risultano cause pendenti, ad eccezione di quella instaurata con il presente pignoramento:

- *R.G. n.592/15 – Oggetto: Procedimento di ingiunzione ante causam.*

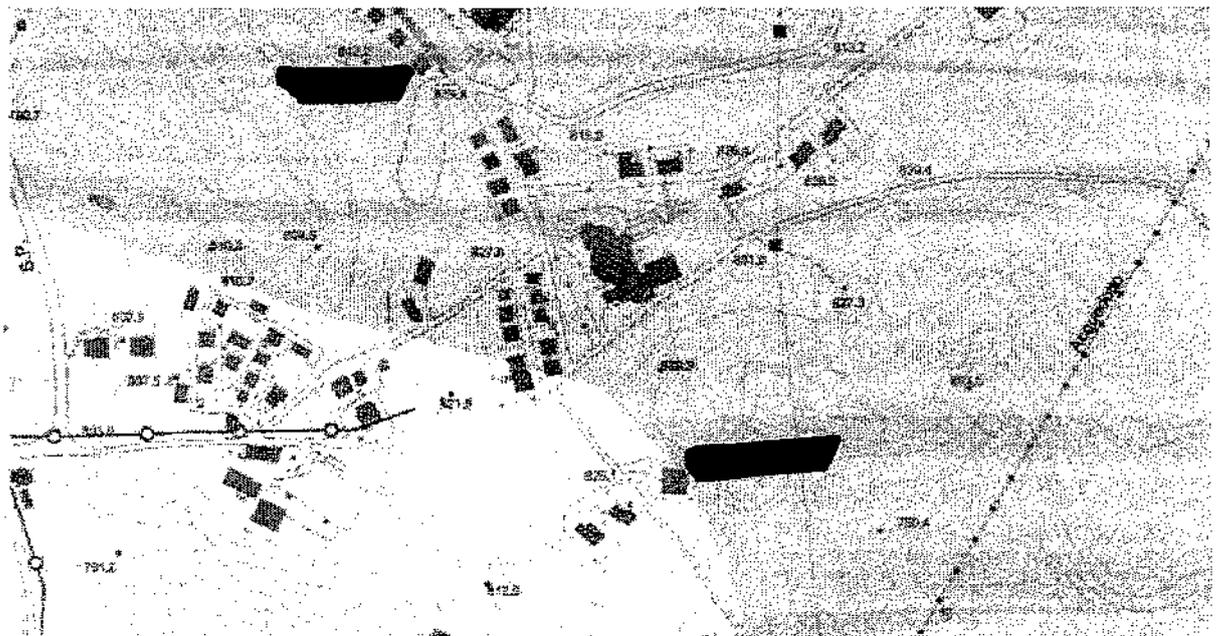


I vincoli gravanti sull'appezzamento di terreno (Lotto n.2) oggetto del procedimento sono (All.16 Certificato di Destinazione Urbanistica):

- quelli previsti dal P.d.F (Programma di Fabbricazione) per la **Zona "CT" – Turistica Residenziale**;
- sulla p.lla è stato rilasciato Permesso di Costruire n.01/2013 il 16.01.2013 prot.375 Prat. Ed. n.12/2002 a nome di [REDACTED] per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione.

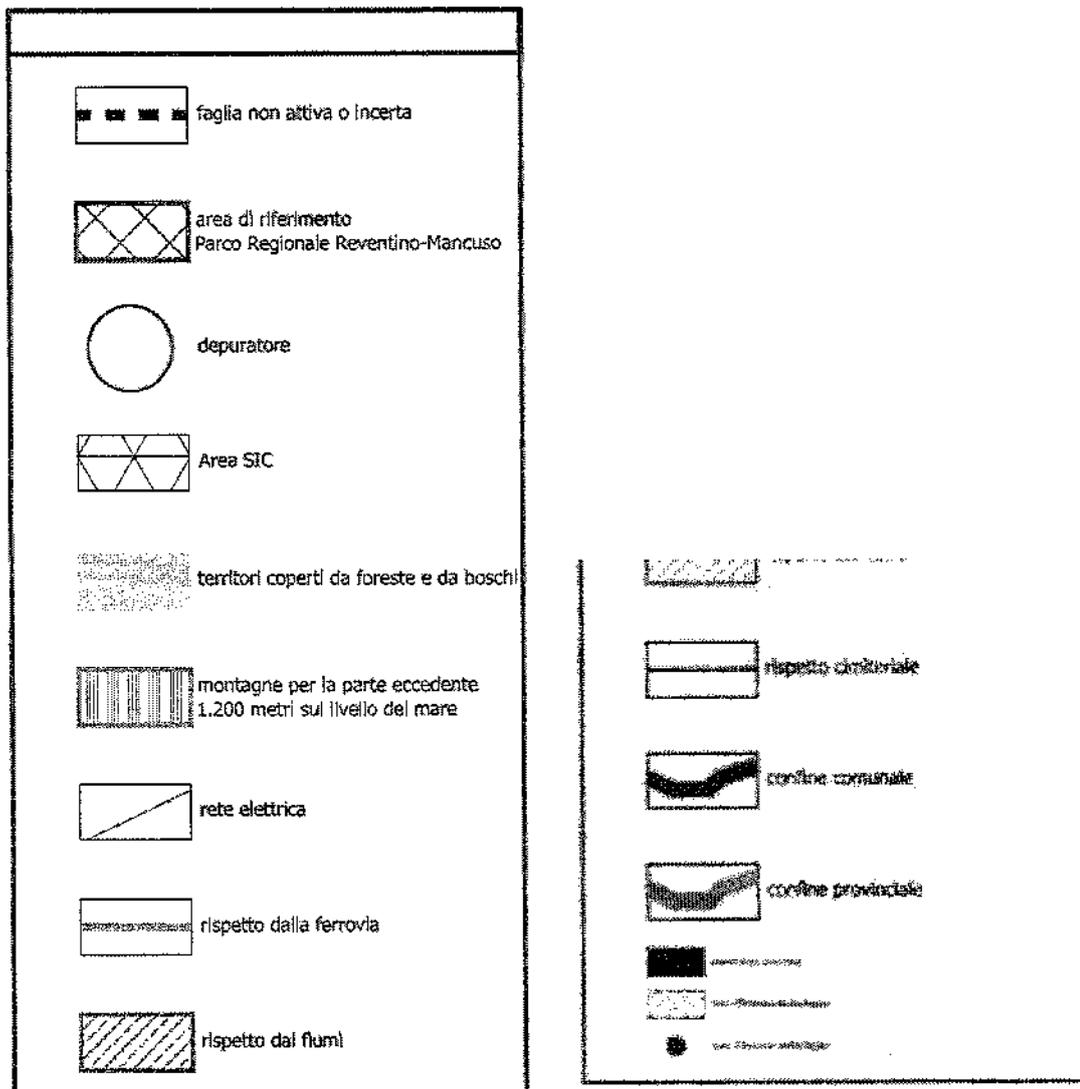
Si precisa che il realizzando fabbricato è stato autorizzato con il suddetto Permesso a Costruire n.1/2013 e sorge su lottizzazione regolarmente approvata dal Comune di Decollatura di cui fu stipulata "CONVENZIONE EDILIZIA" trascritta presso RR.II. di Catanzaro in data 07/10/1999 ai nn. 15681 R.P. e 20593 R.G. (All.2/B.ii); immobile compreso nel piano urbanistico particolareggiato diretto all'attuazione di programmi di edilizia residenziale di cui ai commi da 25 a 28 dell'articolo 1 della legge 24 dicembre 2007, n.244.

Altri vincoli gravanti sull'appezzamento di terreno (Lotto n.2) oggetto del procedimento sono quelli ricavabili dall'adottato P.S.C. (Piano Strutturale Comunale):



*Stralcio PSC*





Stralcio PSC

Da cui non scaturiscono zone insistenti sul terreno.

**Formalità/Vincoli Lotto n.3: Intera Proprietà di Terreno Agricolo (castagneto da frutto) di mq.7.260, sito in Serrastretta, località Ferro, in Catasto Terreni al Fgl. 8, p.lle 66 di mq. 3.140, 245 di mq. 2.560 e 191 di mq.1.560**

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

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

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



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

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

In merito all'esistenza di Cause in corso il sottoscritto Esperto ha effettuato indagini presso il Tribunale di Lamezia Terme – Cause Civili con rilascio di certificato in data 28/10/2015 (All.12) ed è scaturito che in testa agli esecutati non risultano cause pendenti, ad eccezione di quella instaurata con il presente pignoramento:

- **R.G. n. 592/15** – *Oggetto: Procedimento di ingiunzione ante causam.*

Sull'immobile pignorato non sussistono obbligazioni propter rem né provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

I vincoli gravanti sull'appezzamento di terreno oggetto del procedimento sono quelli previsti dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) per la Zona Omogenea “E” – **Zona Agricola**” nella quale ricade l'appezzamento (All.15) e per come trascritto nel certificato: “*con le prescrizioni e le indicazioni riportate nella tabella dei tipi edilizi e nelle norme tecniche di attuazione annesse al P.R.G. vigente e L.R. n.19 del 16/04/2002 e s.m.i.*”

I Vincoli presenti sulle **p.lle 66, 191 e 245 del foglio 8** sono:

- *Vincolo tutore di cui al D.lgs 22/01/2004 n.42, art. 142, lett.g (boschi e foreste) e D.P.C.M. 12.12.2005;*
- *Vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30.12.1923 n.3267;*
- *Vincolo sismico di cui alla L. 64/1974 (1^ categoria).*

**Formalità/Vincoli Lotto n.4:** *Intera Proprietà di Fabbricato (Villino) ad un piano fuori terra e corte circostante in Decollatura (CZ), contrada Bonomilo n.10; in Catasto Fabbricati al Foglio n.58, p.lla 186, sub.3, piano Terra, catg. A/7, consistenza 7 vani, rendita € 469,98*

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

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

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



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

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

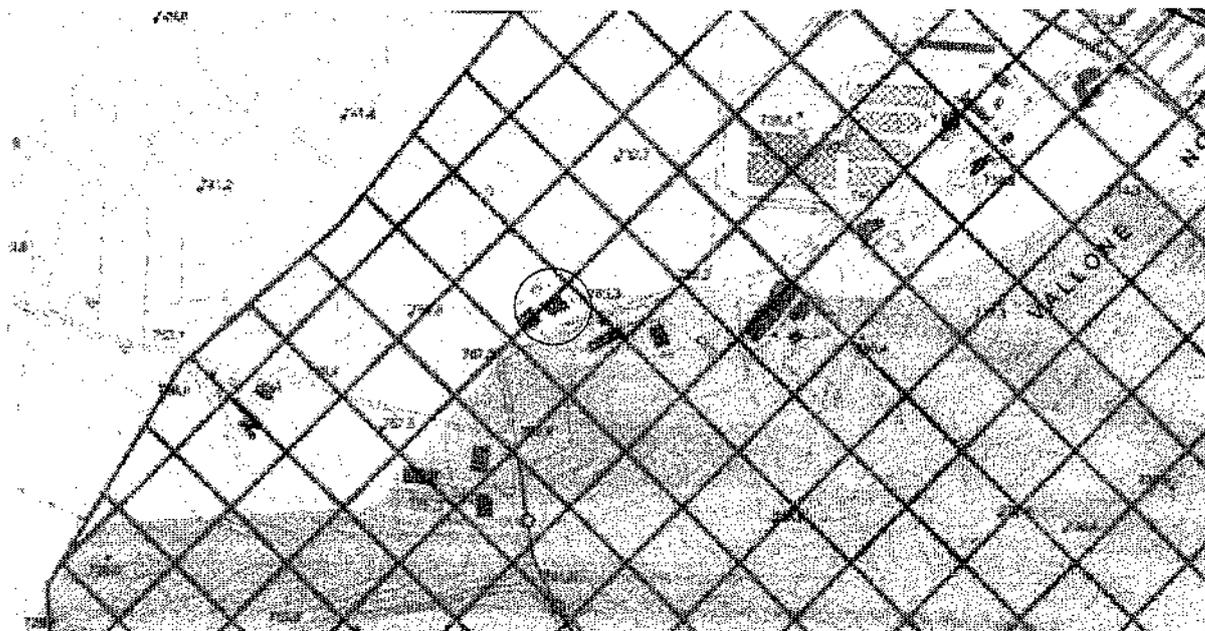
In merito all'esistenza di Cause in corso il sottoscritto Esperto ha effettuato indagini presso il Tribunale di Lamezia Terme – Cause Civili con rilascio di certificato in data 28/10/2015 (All.12) ed è scaturito che in testa agli esecutati non risultano cause pendenti, ad eccezione di quella instaurata con il presente pignoramento:

- *R.G. n.592/15 – Oggetto: Procedimento di ingiunzione ante causam.*

Sull'immobile pignorato non sussistono obbligazioni propter rem né provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

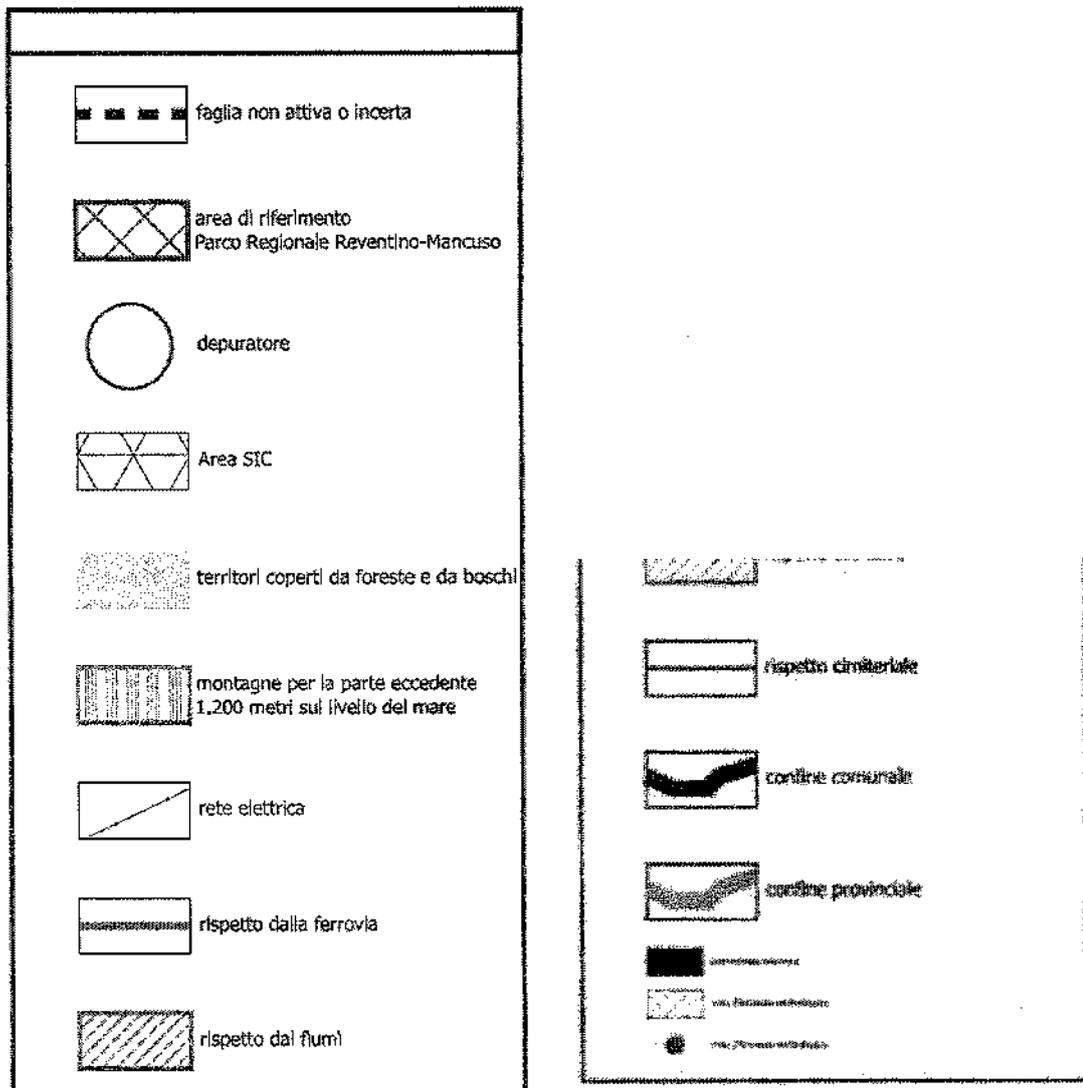
Onere in capo all'acquirente è la creazione di nuovo accesso al Lotto da via comunale c.da Bonomilo, in quanto attualmente si ha accesso al lotto da terreno del vicino p.lla 303 di non proprietà.

Altri vincoli gravanti sull'appezzamento di terreno (Lotto n.4) oggetto del procedimento sono quelli ricavabili dall'adottato P.S.C. (Piano Strutturale Comunale) adottato:



*Stralcio PSC*





Stralcio PSC

Da cui scaturiscono le seguenti zone insistenti sul fabbricato:

- 4 Area di riferimento Parco Regionale Reventino-Mancuso.

### 3.10 Risposta al quesito n°10.

***“riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;”***



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

1. **Lotto n. 1:** Intera Proprietà di Capannone in **Decollatura**, NCEU Foglio 50, p.lla 366 (costituito nel 1992) (All.2/A);
2. **Lotto n.2:** Intera Proprietà di Terreno Edificabile in Decollatura, NCT Fgl. 15, p.lla 209 (All.2/B.i) derivato dal frazionamento del 1999 della
3. **p.lla 179** costituita nel 1993 (All.2/B.ii);
4. **Lotto n.3:** Intera Proprietà di Terreno Agricolo in **Serrastretta**, NCT F. 8, p.lle 66 costituita dall'impianto meccanografico del 1985 (All.2/C.i),
5. **p.lla 191** costituita dall'impianto meccanografico del 1985 (All.2/C.ii) e
6. **p.lla 245** derivato dal frazionamento del 1994 (All.2/C.iii) della **p.lla 71** costituita dall'impianto meccanografico del 1985;
7. **Lotto n.4:** Intera Proprietà di Fabbricato in **Decollatura**, NCEU F.58, p.lla 186, sub.3 (All.2/D) ex sub 1 costituito nel 1994 ex sub 2 costituito nel 2012 ex p.lla 186 costituita nel 1993 (All.2/D) ed ex p.lla 184 costituito nel 1994 (bonifica identificativo catastale)

a partire dal 01/01/1989 al 26/02/2016, e per soggetto sugli esecutati e vecchi proprietari per risalire ad eventuali formalità non trascritte sugli immobili:

8. [redacted] per il Lotto n.1) (All.2/E);
9. [redacted] per i Lotti 3 e 4) (All.2/F);
10. [redacted] (per il Lotto 2) (All.2/G);

nonché sui vecchi proprietari:

11. [redacted]
12. [redacted]
13. [redacted]
14. [redacted]
15. [redacted]
16. [redacted] (All.2/O);

a partire dal 1979 in parte al 1982 e fino al 26/02/2016, nelle visure ipo-catastali, risultano le seguenti formalità che risulteranno non opponibili all'acquirente (All. 2):



**per il Lotto n.1 (Decollatura NCEU F.50 p.lla 366):**

1. Iscrizione Contro del 03/08/2009 ai nn. 2141 R.P. e 11377 R.G.:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per immobile sito in DECOLLATURA (CZ) repertorio 14467/3831 del 30/07/2009 del Pubblico Ufficiale notaio CRITELLI Pasquale per un capitale di € 139.500,00 di totale € 279.000,00, a favore di "BANCA CARIME S.P.A." con sede in COSENZA (CS) contro [REDACTED] per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l'intero, sull'immobile pignorato:

1. Catasto Fabbricati, Comune di Decollatura (CZ), Foglio 50, p.lla 366, natura C/2, piano T, consistenza 227 mq.;

**per il Lotto n.4 (Decollatura NCEU F.58 p.lla 186):**

2. Iscrizione Contro del 01/06/2011 ai nn. 1306 R.P. e 7947 R.G.:

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 per immobili siti in DECOLLATURA (CZ) repertorio 30/3011 del 18/05/2011 del Pubblico Ufficiale EQUITALIA E.TR. S.P.A. con sede in COSENZA (CS) per un capitale di € 42.401,93 di totale € 84.803,86, a favore di "EQUITALIA E.TR. S.P.A." con sede in COSENZA (CS) contro [REDACTED] per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l'intero, sull'immobile pignorato:

1. Catasto Fabbricati, Comune di Decollatura (CZ), Foglio 58, p.lla 186\*, natura A/3, consistenza 5,5 vani;

*\*Giovà osservare che l'attuale immobile è stato soppresso per originale l'attuale immobile pignorato p.lla 186 sub.3.*

**per tutti i Lotti n.1 (Decollatura NCEU F.50 p.lla 366), 2 (Decollatura NCT F.15 p.lla 209), 3 (Serrastretta NCT F.8 p.lla 66,191,245), 4 (Decollatura NCEU F.58 p.lla 186, sub.3):**

3. Trascrizione contro del 18/06/2015 ai nn. 5529 R.P. e 6880 R.G.:

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI repertorio 575 del 05/06/2015 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE di Lamezia Terme per immobile sito in DECOLLATURA (CZ), a favore di "BANCA CARIME S.P.A." con sede in COSENZA (CS) contro:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]



per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l'intero, sugli immobili pignorati:

1. Catasto Fabbricati, Comune di **Decollatura (CZ), Foglio 50, p.lla 366**, natura C/2, piano T, consistenza 227 mq.;
2. Catasto Terreni, Comune di **Decollatura (CZ), Foglio 15, p.lla 209**, natura Terreno, consistenza 11 are 20 centiare;
3. Catasto Terreni, Comune di **Serrastretta (CZ), Foglio 8, p.lla 66**, consistenza 31 are 40 centiare, **p.lla 191**, consistenza 15 are 60 centiare, **p.lla 245**, consistenza 25 are 60 centiare;  
Catasto Fabbricati, Comune di **Decollatura (CZ), Foglio 58, p.lla 186, sub.3**, natura A/7, consistenza 7 vani, c.da Bonomilo;

**Costi per le relative cancellazioni:**

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

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

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

1. Iscrizione Contro del 03/08/2009 ai nn. 2141 R.P. e 11377 R.G.:

**Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario**

**Costo cancellazione n.1:- ipoteca volontaria**

- Imposta ipotecaria: 0,50 % x € 279.000,00 x 0 =	€	0,00
- Imposta di Bollo	€	0,00
- Tassa ipotecaria	€	35,00
<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>35,00</b>



2. Iscrizione Contro del 01/06/2011 ai nn. 1306 R.P. e 7947 R.G.:

Ipoteca Legale derivante a norma art.77 DPR 29/9/73 num.602

Costo cancellazione n.2: - ipoteca legale

- Imposta ipotecaria: 0,50 % x € 84.803,86 =	€ 424,02
- Imposta di Bollo	€ 59,00
- Tassa ipotecaria	€ 35,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 518,02</b>

3. Trascrizione contro del 18/06/2015 ai nn. 5529 R.P. e 6880 R.G.:

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili

Costo cancellazione n.4: - pignoramento immobili

- Imposta ipotecaria:	€ 200,00
- Imposta di Bollo:	€ 59,00
- Tassa ipotecaria:	€ 35,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 294,00</b>

Costo totale cancellazione n.1. 2: **TOTALE € 847,02**

Da aggiungere:

- decreto di trasferimento immobili € 200,00 + marca da bollo di € 16,00 = €	<b>216,00</b>
- Copia conforme presso tribunale: 2 marche di 16,00 + 1 di € 10,62 + 1 di € 3,85 per un totale di	<b>€ 46,47</b>
- compenso tecnico preposto alla compilazione delle note di trascrizione e recupero documentazione	<b>≈ € 800,00</b>
<b>TOTALE</b>	<b>€ 1.909,49</b>

Costo totale per cancellazioni e trascrizione decreto: circa ≈ € 1.900,00

### 3.11 Risposta al 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;”



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

**per immobile:**

1. **Lotto n. 1:** Intera Proprietà di Capannone in Decollatura, NCEU Foglio 50, p.lla 366 (costituito nel 1992) (All. 1/D e 2/A);
2. **Lotto n.2:** Intera Proprietà di Terreno Edificabile in Decollatura, NCT Fgl. 15, p.lla 209 (All. 1/E e 2/B.i) derivato dal frazionamento del 1999 della
3. **p.lla 179** costituita nel 1993 (All. 2/B.ii);
4. **Lotto n.3:** Intera Proprietà di Terreno Agricolo in Serrastretta, NCT F. 8, p.lla 66 costituita dall'impianto meccanografico del 1985 (All. 1/F e 2/C.i),
5. **p.lla 191** costituita dall'impianto meccanografico del 1985 (All.2/C.ii) e
6. **p.lla 245** derivato dal frazionamento del 1994 (All.2/C.iii) della **p.lla 71** costituita dall'impianto meccanografico del 1985;
7. **Lotto n.4:** Intera Proprietà di Fabbricato in Decollatura, NCEU F.58, p.lla 186, sub.3 (All. 1/G.i e 2/D) **ex sub 1** costituito nel 1994 **ex sub 2** costituito nel 2012 **ex p.lla 186** costituita nel 1993 (All. 1/G.ii e 2/D) ed **ex p.lla 184** costituito nel 1994 (bonifica identificativo catastale);

**per soggetto:**

8. [redacted] o n.1) (All. 1/A e 2/E);
9. [redacted] per i Lotti 3 e 4) (All. 1/B e 2/F);
10. [redacted] (per il Lotto 2) (All. 1/C e 2/G);

nonché sui vecchi proprietari:

11. [redacted] (All.2/H);
12. [redacted] (All.2/I);
13. [redacted] (All.2/L);
14. [redacted] (All.2/M);
15. [redacted] (All.2/N);
16. [redacted] (All.2/O);

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



3.12 Risposta al 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;”*

**Conformità urbanistica Lotto n.1:** Intera Proprietà di Capannone Artigianale in Comune di Decollatura (CZ), alla via Stazione, in Catasto Fabbricati al Foglio di Mappa n.50, particella 366, piano Terra, catg. C/2, cl.3, consistenza mq.227, rendita Euro 269,64

Dagli accertamenti effettuati negli uffici comunali (all.6/A), sulla scorta dei documenti messi a mia disposizione, dai rilievi effettuati, dalle indagini svolte risulta che **il fabbricato è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Decollatura n.39/95 del 17/11/1995**, a nome del primo proprietario sig. [REDACTED] e successiva **D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) del 23/02/1996 al n.911** ed in data 11/12/2004 veniva rilasciato dal medesimo Comune un Certificato di Agibilità.

Successivamente alla morte del sig. [REDACTED] acquistava il capannone e lo ristrutturava con l'aggiunta di una tettoia in acciaio a protezione del forno eseguita con richiesta di **Permesso a Costruire avuto in data 22/08/2008 al n.13 dal Comune di Decollatura (All.6/a.i)**.

Successivamente, in data 06/12/2013 con Prot.7252 fu presentata una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) per l'esecuzione **“di un impianto di prima pioggia per un piazzale in cls, mediante il posizionamento di Impianti Tecnologici (vasche depuratrici) con collocazione griglia per il coinvolgimento delle acque meteoriche”** (All.6/a.ii) di cui fu presentata Comunicazione di Fine Lavori con Prot.7525 in data 13/12/2013(All.6/a.ii).

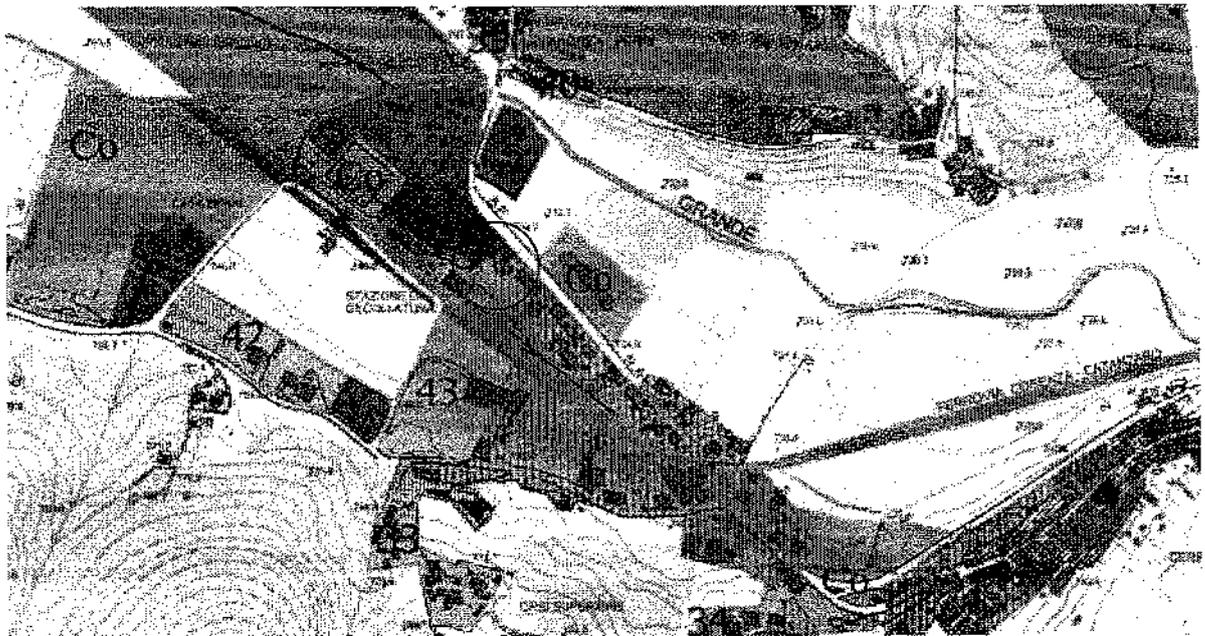
In data 15/10/2014 prot.6444 fu rilasciata dal Comune di Decollatura anche **Autorizzazione n.01 del 07/10/2014 allo scarico fognario in pubblica fognatura per un insediamento produttivo (All.6/A.iii)**.

Dall'esamina del fascicolo inerente la pratica edilizia detenuta presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Gizzeria, con controllo incrociato degli elaborati grafici (All.6/a) e lo stato di fatto (All.5/a), risulta che non sono state realizzate varianti sostanziali al progetto di cui al Permesso a Costruire n.13/2008, per cui **persiste la regolarità edilizia ed urbanistica**



del bene, si precisa che la tettoia in acciaio attualmente chiusa è rimovibile in quanto solo bullonata alle fondazioni che sarà smantellata dall'attuale proprietario (vedi dichiarazione all.19 – verbale del 11/01/2016).

Si precisa anche la destinazione urbanistica sulla quale ricade l'appezzamento di terreno (Lotto n.1) oggetto del procedimento ricavabile dall'adottato P.S.C. (Piano Strutturale Comunale); la norma prevede che in fase di adozione del PSC l'applicazione di entrambi i piani (pertanto anche l'attuale norma in Vigore P.d.F. Piano di Fabbricazione) con la clausola di edificare secondo la norma più restrittiva:



*Stralcio PSC*



LEGENDA	
<b>Sistema Incedativo Storico</b>	<b>Sistema agricolo e forestale</b>
 Nuclei Storici	 area agricola
 Edifici di valore o interesse architettonico-culturale testimoniale	 area forestali
<b>Sistema Incedativo Urbanizzato</b>	 area "un albero per ogni nato"
 Ambito quasi totalmente edificato	<b>Sistema Incedativo dei servizi e attrezzature specialistiche</b>
 Ambito di completamento	 Ambito di interesse generale
 Ambito di espansione (1)	 Ambito già standard
 Ambito di espansione (2)	 bosco/parco
 Ambito di espansione (3)	 area SIC/bosco/parco
 Ambito residenziale turistica (4)	 parco lineale
 Ambito residenziale turistico (5)	 concessione mineraria
 Ambito residenziale semipubblico	<b>Sistema di tutela e salvaguardia</b>
 Ambito produttivo-commerciale-artigianale	 Fascia di rispetto cimiteriale
 Ambito urbanizzato saturo o di completamento	 Fascia di rispetto stradale
 attrezzature di servizi di livello Comunale	 Fascia di rispetto ferroviaria
<b>Sistema Incedativo Urbanizzabile</b>	 zona d'interesse archeologico
 nuove attività sportive	 zona d'interesse archeologico
 nuovi insediamenti produttivi	
 aree per lo sviluppo di attività turistiche a basso impatto	

Da cui scaturisce che la zona insistente sul terreno è "5B": Ambito di Completamento



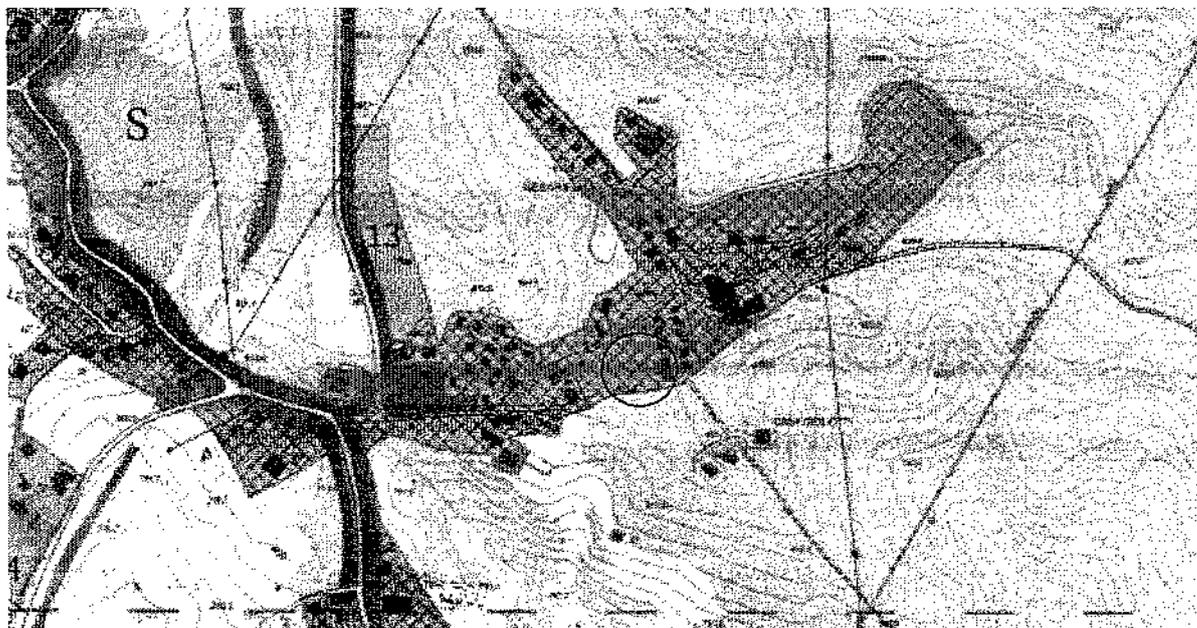
Conformità/Destinazione Urbanistica Lotto n.2: Intera Proprietà di Terreno Edificabile di mq.1.120 con Progetto Approvato per la Costruzione di un Villino (di cui realizzata solo la fondazione) in Decollatura, loc. Gesariellu, in Catasto Terreni al Fgl. 15, p.lla 209, mq.1.120, cast. frutto

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

- quella previsti dal P.d.F (Programma di Fabbricazione) per la **Zona "CT" – Turistica Residenziale"**;
- sulla p.lla è stato rilasciato **Permesso di Costruire n.01/2013 il 16.01.2013 prot.375 Prat. Ed. n.12/2002** a nome di [REDACTED] per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione (All.6/b).

Si precisa che il lotto edificabile fa parte di un piano di lottizzazione convenzionata e per la quale è stata stipulata relativa convenzione, come da atto rogato dal Segretario Capo del Comune di Decollatura in data 27/05/1999 rep. n.3, registrato a [REDACTED] in data [REDACTED] al n.730.

Altra destinazione urbanistica sulla quale ricade l'appezzamento di terreno (Lotto n.2) oggetto del procedimento è quella ricavabile dall'adottato P.S.C. (Piano Strutturale Comunale); la norma prevede che in fase di adozione del PSC l'applicazione di entrambi i piani con la clausola di edificare secondo la norma più restrittiva:



Stralcio PSC



LEGENDA	
<b>Sistema Insediativo Storico</b>	<b>Sistema agricolo e forestale</b>
 Nuclei Storici	 area agricole
 Edifici di valore e interesse architettonico-culturale testimoniale	 area forestali
<b>Sistema Insediativo Urbanizzato</b>	 area "un albero per ogni nato"
 Ambito quasi totalmente edificato	<b>Sistema insediativo dei servizi e attrezzature specialistiche</b>
 Ambito di completamento	 Ambito di interesse generale
 Ambito di espansione (1)	 Ambito già standard
 Ambito di espansione (2)	 bosco/parco
 Ambito di espansione (3)	 area SIC/bosco/parco
 Ambito residenziale turistico (4)	 parco fituale
 Ambito residenziale turistico (5)	 concessione mirata
 Ambito residenziale semipubblico	<b>Sistema di tutela e salvaguardia</b>
 Ambito produttivo-commerciale-artigianale	 Fascia di rispetto civiltatile
 Ambito urbanizzato nuovo o di completamento	 Fascia di rispetto stradale
 attrezzature di servizi di livello Comunale	 Fascia di rispetto ferroviaria
<b>Sistema Insediativo Urbanizzabile</b>	 zone d'interesse archeologico
 nuove attività sportive	 zona d'interesse archeologico
 nuovi insediamenti produttivi	
 area per lo sviluppo di attività turistiche a basso impatto	

Da cui scaturisce che la zona insistente sul terreno è "7Ct": **Ambito Residenziale Turistico**



**Conformità/Destinazione urbanistica Lotto n.3:** Intera Proprietà di Terreno Agricolo (castagneto da frutto) di mq.7.260, sito in **Serrastretta**, località Ferro, in Catasto Terreni al Fgl. 8, p.lle 66 di mq. 3.140, 245 di mq. 2.560 e 191 di mq.1.560

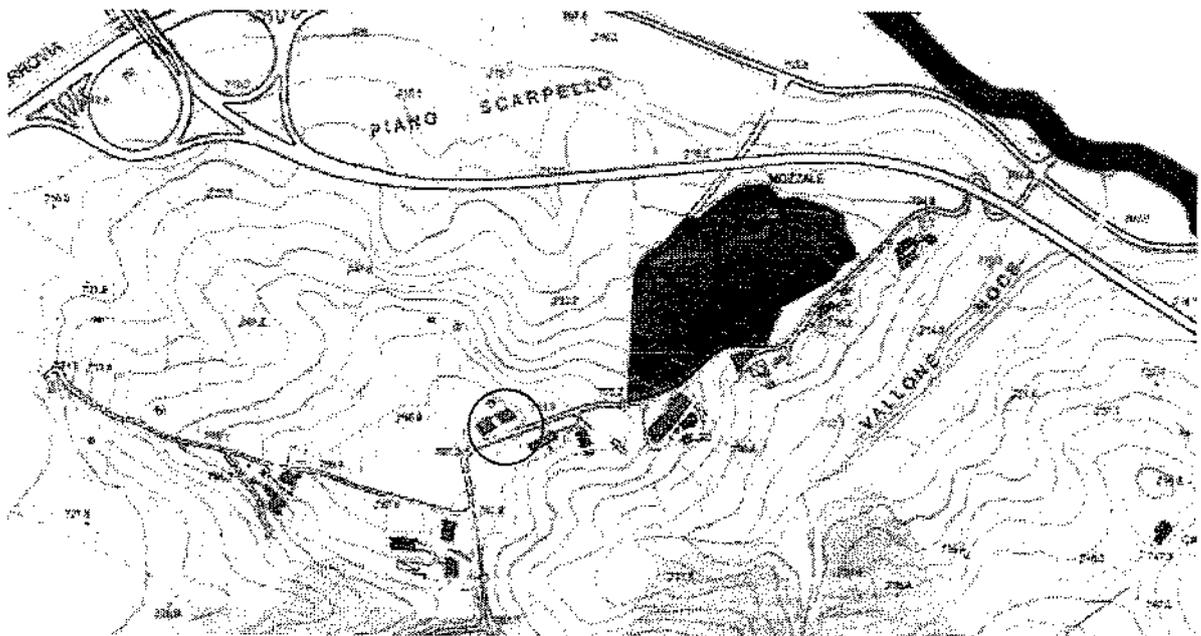
La destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380 (All.17) è quella prevista dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) per la Zona Omogenea "E" – **Zona Agricola**" nella quale ricade l'appezzamento (All.17) e per come trascritto nel certificato: "con le prescrizioni e le indicazioni riportate nella tabella dei tipi edilizi e nelle norme tecniche di attuazione annesse al P.R.G. vigente e L.R. n.19 del 16/04/2002 e s.m.i..

**Conformità urbanistica Lotto n.4:** Intera Proprietà di Fabbricato (Villino) ad un piano fuori terra e corte circostante in **Decollatura (CZ)**, contrada Bonomilo n.10; in Catasto Fabbricati al Foglio n.58, p.lla 186, sub.3, piano Terra, catg. A/7, consistenza 7 vani, rendita € 469,98

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto Esperto presso l'archivio tecnico comunale del Comune di Decollatura è emerso che il fabbricato oggetto della presente relazione è assentito con **Concessione ad Edificare n.6/87 del 27/04/1987** (All.6/C.i) per la "costruzione di una casa rurale in località "Piano Scarpello"" a cui non è seguito nessun rilascio di certificato di Agibilità/Abitabilità; successivamente fu rilasciata **autorizzazione Prot.2462 del 15/06/2001** per la "Realizzazione di una tettoia semipermanente da adibire a ricovero attrezzature agricole e legnaia, realizzata con montanti in profilati di ferro imbullonati a piastre ancorate ai plinti di fondazione in cemento dimensionati 30x30x40 e manto di tegole di tipo wierer".

Si precisa anche la destinazione urbanistica sulla quale ricade l'appezzamento di terreno (Lotto n.4) oggetto del procedimento ricavabile dall'adottato P.S.C. (Piano Strutturale Comunale); la norma prevede che in fase di adozione del PSC l'applicazione di entrambi i piani (pertanto anche l'attuale norma in Vigore P.d.F. Piano di Fabbricazione) con la clausola di edificare secondo la norma più restrittiva:





Stralcio PSC

Da cui scaturisce che la zona insistente sul terreno è “Zona Agricola”

### 3.13 Risposta al quesito n°13.

*“in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l’eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell’istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n.47 ovvero dall’art. 46, comma quinto del D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;”*

Sanatoria Lotto n.1: Intera Proprietà di Capannone Artigianale in Comune di Decollatura (CZ), alla via Stazione, in Catasto Fabbricati al Foglio di Mappa n.50, particella 366, piano Terra, catg. C/2, cl.3, consistenza mq.227, rendita Euro 269,64

Nessuna opera abusiva.

Sanatoria Lotto n.2: Intera Proprietà di Terreno Edificabile di mq.1.120 con Progetto Approvato per la Costruzione di un Villino (di cui realizzata solo la fondazione) in Decollatura, loc. Gesariellu, in Catasto Terreni al Fgl. 15, p.lla 209, mq.1.120, cast. frutto

Nessuna opera abusiva.



**Sanatoria Lotto n.3:** *Intera Proprietà di Terreno Agricolo (castagneto da frutto) di mq.7.260, sito in Serrastretta, località Ferro, in Catasto Terreni al Fgl. 8, p.lle 66 di mq. 3.140, 245 di mq. 2.560 e 191 di mq.1.560*

**Nessuna opera abusiva.**

**Sanatoria Lotto n.4:** *Intera Proprietà di Fabbricato (Villino) ad un piano fuori terra e corte circostante in Decollatura (CZ), contrada Bonomilo n.10; in Catasto Fabbricati al Foglio n.58, p.lla 186, sub.3, piano Terra, catg. A/7, consistenza 7 vani, rendita € 469,98*

**Opere abusive: Variante ubicazionale dell'intero villino, realizzazione di porticato e di cantina/deposito su area di corte posta al confine di proprietà.**

Dall'esamina del fascicolo inerente la pratica edilizia detenuta presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Decollatura, con controllo incrociato degli elaborati grafici (All.6/c) e lo stato di fatto (All.5/d), risulta che sono state realizzate varianti sostanziali al progetto originario, precisamente è stata effettuata una variante ubicazionale dell'intero villino oltre alla realizzazione di un deposito/cantina in muratura sulla corte, per cui non persiste la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, si precisa che tali abusi incidono sia sulla volumetria del fabbricato, sia sulle distanze minime regolamentari e sia dalla strada comunale che dai confini di proprietà.

Giova osservare che nessuna domanda di condono è pervenuta presso il Comune di Decollatura.

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

L'art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380 recita: "*1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'art. 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*

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



Dall'esamina della pratica edilizia detenuta presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Decollatura, il sottoscritto reputa: visto che il villino è stato realizzato con Concessione Edilizia n.6/87 e successiva autorizzazione prot.2462 del 15/06/2001, epoca in cui il fabbricato era già realizzato, la variante ubicazionale può essere sanata ai sensi dell'art.36, mentre la realizzazione della cantina/deposito che risulta costruita ai confini del lotto essendo aumento di volumetria assentita (si precisa inoltre che per l'ottenimento della Concessione Edilizia si necessita del nulla osta del confinante) può essere sanata riaprendo i termini del condono edilizio di cui si esplicherà nel punto seguente.

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

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

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

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

Poiché le ragioni di credito per cui s'interviene o procede sono dettate da "mutuo di credito fondiario" del 30.07.2009 redatto con atto del notaio Pasquale Critelli rep. 14467 trascritto presso RR.II. di Catanzaro in data 03/08/2009 ai nn.2141 R.P e 11377 R.G. e successivo atto di intervento nella procedura esecutiva di EQUITALIA dettate da "Ipoteca Legale" trascritta presso RR.II. di Catanzaro in data 01/06/2011 ai nn.1306 R.P e 7947 R.G. con ragione del credito dettate da molteplici cartelle esattoriali (All.21) contro i debitori esecutati di cui la n.030220000014624521 000 contro [REDACTED] pertanto risalente all'anno 2000, e le nn. 030220010030937108 000, 030200200118250671 000, 0302002000466442 000 contro [REDACTED] pertanto risalenti agli anni 2001 e 2002, antecedente alla detta data del 26/11/2003, ne deriva che gli abusi sono sanabili ai sensi dell'art. 40, comma 6° della Legge n.° 47 del 28/02/1985.

Le previsioni di sanabilità di cui al capo IV della Legge 47/85 e successive modificazioni prevedono l'ultimazione dei lavori alla data del 31/03/2003:



(testo che si riporta integralmente)

**Legge 24 novembre 2003, n. 326**

**Conversione in legge del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269**

**Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici**

**(G.U. n. 274 del 25 novembre 2003)**

**Art. 32. Misure per la riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica, per l'incentivazione dell'attività di repressione dell'abusivismo edilizio, nonché per la definizione degli illeciti edilizi e delle occupazioni di aree demaniali.**

25. Le disposizioni di cui ai Capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724 e successive modificazioni e integrazioni, nonché dalla presente normativa, **si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003** e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi. Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi.

Inoltre "Si intendono ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura, ovvero, quanto alle opere interne agli edifici già esistenti e a quelle non destinate alla residenza, quando esse siano state completate funzionalmente".

Circa la data di ultimazione dei lavori il sottoscritto ha appurato che le opere sono state ultimate prima del 2001, vedi fotografie storiche allegate (ortofoto) All.22, pertanto si rientra nelle previsioni di sanabilità di cui all'art.32, comma 25 che imponeva l'ultimazione dei lavori alla data del 31/03/2003.

**CALCOLO SANATORIA VILLINO (porzione Lotto n.4):**

**in Decollatura San C. Picentino F.58, p.lla 186, sub.3, ctg.A/7, vani 7.**

Per la regolarizzazione urbanistica, soltanto per il villino, essendo scaduta la Concessione Edilizia, l'aggiudicatario potrebbe ripresentare nuovo progetto al Comune di Decollatura con la ripresentazione di una nuova autorizzazione.

Si chiarisce quanto segue:

*"l'art.13 della L.47/85 (accertamento di conformità) consente di regolarizzare tutte le opere seguite in assenza di autorizzazione edilizia o di concessione edilizia, a condizione che le opere realizzate siano conformi allo strumento urbanistico approvato e non in contrasto sia con quello adottato al momento di realizzazione dell'opera che della presentazione dell'istanza al Comune;"*

Tale abuso, ai sensi dell'art. n.37 del D.P.R. n.380/2001 e succ. modifiche può essere sanato mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria e pagando un corrispettivo di € 516,00, **resta inteso che il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria è subordinato al parere**



*favorevole dell'amministrazione comunale*, pertanto il sottoscritto terrà conto di tale circostanza nel calcolo del valore dell'immobile decurtandolo del 25% (1/4) del valore di mercato che è circa pari al costo della riapertura del condono in caso si necessiti della sua adozione.

Si fa inoltre osservare che il portico, autorizzato con **Prot.2462 del 15/06/2001** dal Comune di Decollatura per la *"Realizzazione di una tettoia semipermanente da adibire a ricovero attrezzature agricole e legnaia, realizzata con montanti in profilati di ferro imbullonati a piastre ancorate ai plinti di fondazione in cemento dimensionati 30x30x40 e manto di tegole di tipo wierer"* ha la seguente prescrizione *"L'opera della tettoia, sia realizzata in modo da risultare facilmente rimovibile ad un'eventuale richiesta di sgombero da parte dell'Amministrazione pubblica"* (All.6/C.ii).

**CALCOLO SPESE DI CONDONO CANTINA/DEPOSITO (porzione Lotto n.4):  
realizzata sulla corte ai confini della proprietà.**

Per la cantina, avvalendosi dell'art. 40, comma 6° della Legge n.° 47 del 28/02/1985 e s.m.i., applicando la L.326/03, tabella C:



**DEFINIZIONE DEGLI ILLECITI EDILIZI - MISURA DELL'OBLAZIONE E DELL'ANTICIPAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI**

**TABELLA C - Misura dell'oblazione**

Tipologia dell'abuso	Misura dell'oblazione €/mq Immobili non residenziali	Misura dell'oblazione €/mq Immobili residenziali
1. Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici	150,00	100,00
2. Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del presente provvedimento	100,00	80,00
3. Opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio	80,00	60,00

Tipologia dell'abuso	Misura dell'oblazione Forfait
4. Opere di restauro e risanamento conservativo come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1988, n. 1444	3.500,00
5. Opere di restauro e risanamento conservativo come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio	1.700,00
6. Opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dalla normativa regionale, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume	516,00

è previsto il versamento di un oblazione pari ad €/mq 150,00 per gli immobili ad uso non residenziale, €/mq 100,00 per gli immobili ad uso residenziale, mentre applicando quanto riportato in tabella D:



**TABELLA D - Misura dell'anticipazione degli oneri di concessione**

1. Numero abitanti	2. Nuove costruzioni e ampliamenti (€/mq)	3. Ristrutturazioni e modifiche della destinazione d'uso (€/mq)
Fino a 10.000	38,00	18,00
Da 10.001 a 100.000	55,00	27,00
Da 100.001 a 300.000	71,00	36,00
Oltre 300.001	89,00	45,00

e previsto un versamento di €/mq 55,00 per l'anticipazione degli oneri concessori poiché gli abitanti di Decollatura risultano 3.184 (Fonti ISTAT 01/01/2015).

Viene qui di seguito riportato il calcolo delle oblazioni e degli oneri di concessori per la realizzazione della cantina/deposito (vedi All.5/D.iii):

[ai fini del conteggio delle superfici si considera un'aliquota del 60% per le pertinenze (cantina)].

**Cantina mq. 38,94**

**Superficie convenzionale di calcolo pari al 60% = 23,36 mq.**

**Calcolo Oblazione**                      mq. 23,36 x € 100 = € 2.336,00 +

**Calcolo Oneri Concessori**            mq. 23,36 x € 55 = € 1.284,80 =

**Totale € 3.620,80**

**TOTALE SPESE DI SANATORIA ONERI**

**Villino (€ 516,00) + Cantina/deposito (€ 3.620,80) = € 4.136,80**

Si precisa che a tale somma dovranno essere aggiunte le spese per il tecnico abilitato oltre ogni onere necessario per il rilascio della C.E. in Sanatoria (perizia giurata, idoneità statica, rilievo, fotografie, spese istruttoria, marche da bollo, diritti di segreteria, ect.), a corredo dovranno essere versate circa le seguenti somme (di fianco la spesa occorrente):

• Perizia giurata;	€	600,00
• Certificato di idoneità statica;	€	800,00
• Progetto-rilievo dell'opera da sanare;	€	600,00
• Esauriente documentazione fotografica;	€	300,00
• Prova dell'avvenuto accatastamento;	€	0,00
• Diritti di segreteria	€	100,00
• Marche da bollo n.2 (domanda +rilascio permessi di C.)	€	<u>32,00</u>
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b><u>2.432,00</u></b>
<b>TOTALE SPESE</b>	<b>€</b>	<b>6.568,80</b>



Dalle indagini effettuate gli immobili sono privi del certificato di abitabilità/agibilità, per ottenerlo occorrerà presentare al Comune la seguente documentazione :

- copia concessione edilizia/permesso di costruire
- documentazione comprovante l'accatastamento dell'edificio;
- dichiarazione, sottoscritta dal Direttore dei lavori, di conformità dell'opera al progetto approvato, di avvenuta prosciugatura dei muri e di salubrità degli ambienti;
- certificato di collaudo statico depositato presso l'ex Ufficio del Genio civile;
- dichiarazione di conformità degli impianti da parte della ditta installatrice;
- dichiarazione di conformità in materia di barriere architettoniche;
- copia comunicazione di inizio e fine lavori;
- copia autorizzazione allacciamento alla rete idrica comunale o certificazione potabilità pozzo autorizzato;
- copia autorizzazione allacciamento alla rete fognante comunale o autorizzazione scarico reflui o fitotraspirazione;
- attestato di qualificazione energetica;

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

Pertanto l'ammontare delle spese per l'ottenimento della conformità urbanistica ammontano ad € 10.568,80.

Riepilogando il sottoscritto Esperto reputa la **non regolarità edilizia e urbanistica del bene pignorato** poiché gli abusi effettuati sono in difformità all'autorizzazione comunale in quanto hanno determinato superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati oltre ad una variante ubicazionale; tali abusi potrebbero essere sanati ai sensi dell'art.36 D.P.R. n.380 precisando che il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria è subordinato al parere favorevole dell'amministrazione comunale ed in caso di diniego il tutto può essere sanato ai sensi dell'art.40, comma 6, Legge 47/85 riaprendo i termini del condono edilizio, all'uopo si precisa che l'aggiudicatario avrà a disposizione 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile per presentare domanda di ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria.



### 3.14 Risposta al quesito n°14.

*“Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;”*

***Lotto n.1:** Intera Proprietà di Capannone Artigianale in Comune di Decollatura (CZ), alla via Stazione, in Catasto Fabbricati al Foglio di Mappa n.50, particella 366, piano Terra, catg. C/2, cl.3, consistenza mq.227, rendita Euro 269,64*

***Lotto n.2:** Intera Proprietà di Terreno Edificabile di mq.1.120 con Progetto Approvato per la Costruzione di un Villino (di cui realizzata solo la fondazione) in Decollatura, loc. Gesariellu, in Catasto Terreni al Fgl. 15, p.lla 209, mq.1.120, cast. frutto*

***Lotto n.4:** Intera Proprietà di Fabbricato (Villino) ad un piano fuori terra e corte circostante in Decollatura (CZ), contrada Bonomilo n.10; in Catasto Fabbricati al Foglio n.58, p.lla 186, sub.3, piano Terra, catg. A/7, consistenza 7 vani, rendita € 469,98*

Per la verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico si rimanda all'allegato n.18/a, in cui il Comune di Decollatura ha fornito al sottoscritto Esperto Attestazione del 04/03/2016 in cui si riporta che sugli immobili pignorati “Non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non sono stati oggetto di affrancazioni”.

***Lotto n.3:** Intera Proprietà di Terreno Agricolo (castagneto da frutto) di mq.7.260, sito in Serrastretta, località Ferro, in Catasto Terreni al Fgl. 8, p.lla 66 di mq. 3.140, 245 di mq. 2.560 e 191 di mq.1.560*

Per la verifica se il bene pignorato sia gravato da censo, livello e/o uso civico si rimanda all'allegato n.18/b, in cui il Comune di Serrastretta ha fornito al sottoscritto Esperto Attestazione del 14/12/2015 prot.6056 in cui si riporta che “i terreni citati non sono gravati da censo, livello o uso civico, per quanto è stato possibile verificare”.

### 3.15 Risposta al quesito n°15.

*“determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il 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 e distintamente 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 da*



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."

**3.15.1 Stima Lotto n.1:** Intera Proprietà di Capannone Artigianale in Comune di Decollatura (CZ), alla via Stazione, in Catasto Fabbricati al Foglio di Mappa n.50, particella 366, piano Terra, catg. C/2, cl.3, consistenza mq.227, rendita Euro 269,64

**Premessa**

Nel caso di specie l'assoluta mancanza di riferimenti idonei all'utilizzo del criterio sintetico-comparativo, a causa dell'assenza di atti di compravendita d'immobili con caratteristiche e destinazione d'uso simili a quelli oggetto di valutazione, ha indotto a disattendere ogni e qualsivoglia criterio fondato su dette basi e a ricorrere ad un metodo alternativo ma di adeguata affidabilità.

**Determinazione del valore di mercato Lotto n.1 – Capannone Artigianale**

Il criterio di stima adottato è basato su comparazione di immobili siti nella stessa zona e su locali artigianali di cui si conoscono i valori di mercato la cui determinazione di tale valore è presa dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (All.14/a) che vengono ridotte/aumentate in base alla vetusta e condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato. In tabella (All.13/a) vengono riportati i valori di mercato dell'Agenzia del Territorio relativamente a immobili nel comune di Decollatura, zona centrale, codice di zona B2, tipologia prevalente Abitazioni di Tipo Economico, per la destinazione produttiva (Capannoni Tipici e Laboratori) si ha:

Val. min. valore mercato= 350 €/mq;                      Val. max. valore mercato = 400 €/mq.

Per l'immobile pignorato si sceglie il valore di mercato riferito alla media, quindi un valore di € 375,00 €/mq.



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO

Cantone: DECOLLATURA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	350	400	L	2	2,3	N
Laboratori	NORMALE	350	400	L	1,6	1,8	N

Stralcio Tabella OMI

Tale valore si riferisce alla pluralità di capannoni/laboratori artigianali siti nell'intera zona pertanto subirà degli incrementi dettati dalle seguenti motivazioni:

- + 30% in quanto il capannone è dotato di pavimentazione industriale, il piazzale è interamente bitumato e recintato con muretto con accesso carrabile tramite cancello scorrevole automatizzato, inoltre è possibile adibire una tettoia in acciaio che presenta già le fondazioni, pertanto il valore sarà: € 375,00 x 1,30 = € 487,50/mq.



**Fabbricato "Capannone F.50 p.lla 366" - Valutazione degrado per vetustà ed obsolescenza.**

Premesso che per vetustà si intende il degrado delle opere edilizie che costituiscono il cespite, dovuto al trascorrere del tempo ed al naturale invecchiamento delle strutture, e che per obsolescenza, invece, si intende l'invecchiamento tecnologico, ossia la lenta ma continua e progressiva perdita di efficienza, di funzionalità e di valore, delle finiture e degli impianti, dovuto sia al subentro di nuova normativa che all'utilizzo di nuovi materiali da costruzione rinvenibili in commercio, avremo che il coefficiente di vetustà e di obsolescenza, calcolando il deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno "n" per vetustà ed obsolescenza; dove N = anni di vita del fabbricato che si assume pari a 100 gli anni di vita utile della struttura dell'edificio, mentre in 50 gli anni di vita utile degli impianti e delle finiture; nel caso di specie risulta:

Fabbricato "p.lla 366 F.50": ristrutturato nel 2008 - un deprezzamento pari al 5%.

**Fabbricato "Capannone F.50 p.lla 366" - Deprezzamento per lo stato d'uso e manutenzione.**

Il fabbricato oggetto di perizia è stato ristrutturato nel 2008 e si presenta in adeguate condizioni di manutenzione e conservazione, pertanto necessita di interventi di manutenzione ordinaria quindi subisce un deprezzamento pari al 5%.

**Fabbricato "Capannone F.50 p.lla 366" - Calcolo coefficiente correttivi del valore di mercato**

Si considerano i seguenti coefficienti correttivi:

- Orientamento – Sud 1,05
- Esposizione – su 4 lati 1,10
- Affaccio – su strada comunale e corte di proprietà 1,05
- Taglio – > mq. 200 e < mq. 250 con ufficio e un bagno 1,05
- Distribuzione - dotato di piazzale – parcheggio 1,05
- Luminosità – buona 1,05
- Vetustà – 0,95
- Finitura – ordinaria 1,00
- Manutenzione immobile – sotto la norma 0,95
- Riscaldamento – senza 0,95
- Efficienza energetica – sotto la norma 0,95
- Stabile – economico 0,95



- Parcheggio – nel piazzale della stazione ferroviaria 1,05
- Trasporti – nella media della zona 0,95
- Traffico – a ridosso della stazione ferroviaria zona rumorosa 0,95
- Zona – semi-urbana 1,00
- Altro (vizi occulti) – 0,90

Per cui moltiplicando i vari coefficienti correttivi avremo **0,926480**.

**Valutazione prezzo Fabbricato “Capannone F.50 p.lla 366”**

Il valore di mercato più attendibile sarebbe pari a 487,50 €/mq tuttavia applicando il coefficiente correttivo calcolato nel punto precedente tale prezzo inevitabilmente subisce un abbattimento che è stato calcolato pari al 7,352% (coefficiente moltiplicativo 0,926480) e pertanto, il prezzo definitivo è pari a circa 451,66 €/mq arrotondato ad € 450,00/mq:

- **Valore di Mercato** locali piano Terra adibito ad attività artigianale:
  - **Laboratorio per arti e mestieri € 450,00/mq;**

**Calcolo Superficie dell’immobile e Superficie Commerciale Fabbricato “Capannone F.50 p.lla 366”**

La superficie reale dell’immobile con quella commerciale è stata già calcolata al punto 3.4.4 che di seguito si richiama:

Destinazione	Foto n.	mq. netti	mq. lordi v.p.p.	mq. di calcolo o commerciale*
<b>Piano Terra</b>				
Officina-Carrozzeria	9,11	198,32		
Ufficio 1	15	8,40		
Ufficio 2	14	4,09		
wc	13	3,50		
<b>Totale Piano Terra</b>		<b>214,31</b>	<b>240,24</b>	<b>240,24</b>
<b>Piazzale</b>		<b>478,00</b>	<b>478,00</b>	<b>(25%) 119,50</b>
<b>Caldaia</b>		<b>10,73</b>	<b>10,73</b>	<b>(20%) 2,15</b>
<b>Corte retrostante</b>		<b>56,24</b>	<b>56,24</b>	<b>(10%) 5,62</b>
			<b>785,21</b>	<b>367,51</b>

in cui è stata adottata un’aliquota del 25% per il piazzale (tenuto conto che è interamente bitumato e recintato con muretto con accesso carrabile tramite cancello scorrevole



automatizzato, inoltre è possibile adibire una tettoia in acciaio che presenta già le fondazioni), del 20% per un locale caldaia e del 10% per la corte retrostante.

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

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

### Calcolo Valore di Mercato del Fabbricato "Capannone F.50 p.lla 366"

La stima sarà data dalla superficie commerciale\* (convenzionale o di calcolo) paria a mq.367,51 per il valore di mercato al metro quadrato pari ad € 450,00, pertanto avremo:

$$\text{mq. } 367,51 \times \text{€ } 450,00/\text{mq} = \text{€ } 165.379,50$$

Per chiarimenti si rimanda al seguente prospetto riepilogativo nel quale il valore di mercato è scaturito dalla somma di tutte le porzioni immobiliari del compendio pignorato, ovvero (per maggiore chiarezza si rimanda all'allegato 5/a.ii: Prospetto di Calcolo della Stima dell'intero Fabbricato):

*per quanto riguarda il Capannone utilizzato come officina meccanica e carrozzeria si assume un valore di € 450,00/mq. (aliquota 1/1 o 100%, nessun deprezzamento), per il piazzale che risulta interamente bitumato e fondazioni per una tettoia in acciaio si assume un valore di € 112,50/mq. (aliquota 1/4 o 25%, deprezzamento del 75%), per la caldaia si assume un valore di € 90,00/mq. (aliquota 1/5 o 20%, deprezzamento del 80%), per la corte retrostante si assume un valore di € 45,00/mq. (aliquota 1/10 o 10%, deprezzamento del 90%), pertanto i valori definitivi saranno:*

– *Valore locali piano Terra*

▪ <i>Capannone</i>	<i>€ 450,00/mq;</i>
▪ <i>Piazzale</i>	<i>€ 112,50/mq;</i>
▪ <i>Locale Caldaia</i>	<i>€ 90,00/mq;</i>
▪ <i>Corte retrostante</i>	<i>€ 45,00/mq;</i>



**Prospetto Calcolo Stima Capannone Artigianale - F.50, P.lla 366, ctg.C/2, mq.227**

Destinazione	Piano	mq. v.p.p.	prezzo €/mq.	Aliquota	mq. di calcolo	prezzo di calcolo	Valore di Mercato
Officina Meccanica	Terra	240,24	€ 450,00	100%	240,24	€ 450,00	€ 108.108,00
Piazzale	Terra	478,00	€ 450,00	25%	119,50	€ 112,50	€ 53.775,00
Caldaia	Terra	10,73	€ 450,00	20%	2,15	€ 90,00	€ 965,70
Corte	Terra	56,24	€ 450,00	10%	5,62	€ 45,00	€ 2.530,80
<b>TOTALE LOTTO N.1</b>		<b>785,21</b>			<b>367,51</b>		<b>€ 165.379,50</b>
<b>MQ TOTALI</b>		<b>785,21</b>	<b>MQ DI CALCOLO</b>		<b>367,51</b>	<b>TOTALE VALORE</b>	<b>€ 165.379,50</b>

**VALORE TOTALE FABBRICATO (VILLINO) + CORTE € 165.379,50**

A tale valore sono da detrarre:

- spesa cancellaz. Pignoram./formalità e voltura decreto di trasf. - € 1.900,00

**Valore definitivo Lotto n.1 € 163.479,50**

**Calcolo valore da porre a base d'asta Lotto n.1: - vendita dell'intero: - Quota pari ad 1/1 -**  
**- Fabbricato (Capannone Artigianale) censito al Catasto Urbano al F.50, p.lla 366**

**Valore per l'intero (1/1) Lotto n.1: € 163.479,50**  
**(diconsi euro sentosessantatrequattrocentosettantanove/50)**

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

Essendo in presenza di un unico fabbricato (capannone artigianale) con corte circostante di piccole dimensioni il compendio si presta per l'accoglienza di un solo proprietario, pertanto una divisione in lotti è sconsigliata.



**3.15.2 Stima Lotto n.2: Intera Proprietà di Terreno Edificabile di mq.1.120 con Progetto Approvato per la Costruzione di un Villino (di cui realizzata solo la fondazione) in Decollatura, loc. Gesariellu, in Catasto Terreni al Fgl. 15, p.lla 209, mq. 1.120, cast. Frutto**

Essendo iniziati i lavori di costruzione entro l'anno successivo alla data del rilascio del Permesso di Costruire n.1/2013, precisamente in data 05.02.2014, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 15 comma 2) del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 ancora è in vigore il titolo abilitativo con scadenza in data 05.02.2017.

Il terreno in oggetto ha superficie di mq. 1.120 e volumetria edificabile di mc 993,44 (All.6/b).

Si è proceduto alla stima del bene in prima analisi applicando il metodo di stima sintetico comparativo, ciò acquisendo informazioni presso il borsino immobiliare e le agenzie di compravendita operanti nel territorio, in relazioni a compravendite di terreni similari avvenute recentemente in zona. Da tali indagini si è riscontrato un prezzo unitario per terreni edificabili con indici confrontabili al caso in esame, pari ad € 30/mq.

In riferimento a quanto sopra il valore del terreno di cui trattasi è:

$$Va = 30,00 \text{ €/mq} \times 1.120 \text{ mq} = 33.600,00 \text{ €}$$

Giova osservare che tale valore è in linea con quanto acquistato dall'attuale proprietario nella compravendita del 09/05/2012 (All.7/b) ad un prezzo di acquisto pari ad € 25.000,00 che aggiunto all'onorario del notaio e spese di trascrizione pari ad € 5.000,00 il prezzo definitivo è pari ad € 30.000,00.

A tale valore è da aggiungersi il costo del progetto approvato con il pagamento del tecnico abilitato e degli oneri pari a circa € 12.000,00 ed il costo delle realizzate fondazioni, pari a circa € 22.500,00, pertanto il valore totale è pari ad € 68.100,00 (valore 1).

Un secondo metodo di analisi è quello indiretto. Questo metodo pone a base del calcolo il valore di mercato delle costruzioni realizzate con tipologia confrontabile a quella possibile nell'area oggetto di stima. Assunto il valore medio di mercato del fabbricato realizzabile (Vf) e deducendo da questo tutti i costi di trasformazione dell'area, è possibile determinare il valore del suolo (Va). Viene indicato con il simbolo (Vau) il valore dell'area riferito a metro cubo edificabile. Va inoltre considerato che una iniziativa imprenditoriale comporta un rischio di impresa che deve essere compensato con un adeguato profitto a cui è da sommarsi anche il costo delle risorse economiche per l'investimento. L'insieme del costo del denaro e dell'utile (U) costituisce una variabile di non facile determinazione che si ritiene debba essere considerata nella misura del 20% del valore medio di mercato del fabbricato



realizzabile (Vf). I costi di trasformazione dell'area, rapportati ad un'unica unità di riferimento: metro cubo edificabile, comprendono:

- Costi accessori (Ca) relativi a costi di urbanizzazione comprendendosi anche gli oneri concessori e i costi tecnici, valutati in € 70,00/mc;
- Costi di costruzione (Cc) valutati in € 540/mq pari a € 180,00 mc;
- Costi relativi alla locazione del denaro e utili (U)
- Valore medio di mercato del fabbricato realizzabile (Vf)

Atteso che in riferimento al borsino immobiliare il prezzo di mercato per unità abitative di caratteristiche medie in zona è di € 1.200,00/mq pari a € 400,00/mc, si assume il valore medio di mercato del fabbricato realizzabile (Vf) = 400,00/mc.

Quindi mediante la formula:

$$Vau = Vf - (Ca + Cc + U)$$

Si ottiene:

$$Vau = 400 - (70 + 180 + 80) = 70,00 \text{ €/mc}$$

Da ciò il valore dell'area Va è dato da:

$$Va = Vau \times (\text{volumetria edificabile}) = 70,00 \text{ €/mc} \times 993,44 \text{ mc} = \mathbf{69.540,80 \text{ € (valore 2)}}.$$

Conclusioni:

Utilizzando le sopra due esposte metodologie di valutazione si perviene a due valori dell'area di cui trattasi quasi uguali, precisamente di € 68.100,00 (valore 1) e 69.540,80 € (valore 2), pertanto il sottoscritto reputa come valore di mercato più affidabile il primo.

Da ciò il valore di mercato del terreno edificabile in comune di Decollatura al mappale 209 foglio 15 è pari ad € 68.100,00.

A tale valore sono da detrarre:

- spesa cancellaz. Pignoram./formalità e voltura decreto di trasf.	- €	1.900,00
<b>Valore definitivo Lotto n.2</b>	<b>€</b>	<b>66.200,00</b>

**Calcolo valore da porre a base d'asta Lotto n.2: - vendita dell'intero: - Quota pari ad 1/1 -**  
**- Terreno Edificabile con Progetto Approvato di cui realizzate solo le fondazioni censito al**  
**Catasto Terreni al F.15, p.lla 209 - Valore per l'intero (1/1) Lotto n.2: € 66.200,00**  
(diconsi euro sessantaseimilaeduecento/00)

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

Essendo in presenza di un lotto edificabile di piccole dimensioni capace ad ospitare un solo villino per l'accoglienza di un solo proprietario, una divisione in lotti non è fattibile.



**3.15.3 Stima Lotto n.3:** *Intera Proprietà di Terreno Agricolo (castagneto da frutto) di mq.7.260, sito in Serrastretta, località Ferro, in Catasto Terreni al Fgl. 8, p.lle 66 di mq. 3.140, 245 di mq. 2.560 e 191 di mq.1.560*

**Valore dell'area del Fondo utilizzata a fini Colturali**

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

- *Mediante Metodo della stima con il listino Regione Calabria - Agraria valido per l'anno 2012 (cfr. Allegato 17).*

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

- D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 art. 40-42 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità (Testo A)"
- L. 22-10-1971 n. 865 art.16 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica, norme sulla espropriazione per pubblica utilità".

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

I Valori agricoli medi sono stati acquisiti dalle delibere delle Commissioni Esproprio Provinciali. I dati sono pubblicati sui bollettini regionali di cui si è estrapolata copia presso il sito dell'Agenzia delle Entrate (All.23).

Per la determinazione del valore medio del terreno oggetto del procedimento, si esegue una stima applicando i valori tabellari Agricoli Medi per Ettaro stabiliti dalla Regione Agraria per la Provincia di Catanzaro, valida per l'anno 2013, per la Qualità Colturale dei terreni oggetto del procedimento. In questo caso il comune di Serrastretta ricade in Zona "Regione Agraria n.1: montagna del Reventino", pertanto si assumeranno i valori tabellari corrispondenti alle caratteristiche del terreno oggetto del procedimento. I



riferimenti così ottenuti, vengono applicati come di seguito: I valori agricoli medi €/ha utilizzati come parametro di riferimento, rispecchiano quello che è il mercato di questa tipologia di terreni attualmente. Considerando la qualità del terreno il valore di stima è determinato in modo tabellare, nel nostro caso prendendo in esame il tipo di coltura riscontrata catastalmente (castagneto) avremo come riferimento un valore di € 8.079,00/ettaro (0,8079 €/mq.) che viene aumentato del 100% in caso di esproprio ad imprenditori agricoli, pertanto il valore sarà di € 1,6158/mq.

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

Prendendo come riferimento i prezzi di vendita desunti da pubblicazioni delle Agenzie Immobiliari per terreni situati nella stessa zona del terreno in oggetto e con caratteristiche simili. Con tale criterio si arriva al valore di mercato del terreno da stimare, attraverso la ricerca dei prezzi di mercato ottenuti da recenti compravendite. Per determinare tali valori si sono effettuate verifiche e ricerche presso le agenzie immobiliari della zona, appurando il prezzo medio di vendita di terreni agricoli con caratteristiche simili. Nel caso in esame si è constatato un valore di riferimento sulla base dei dati ricavati dalle ricerche presso Agenzie Immobiliari (All.15/b) di 1,60 €/mq. per una zona di terreno sita nel Comune ove ubicato l'immobile oggetto di stima.

Si procede pertanto alla individuazione del prezzo di mercato più probabile del terreno da porre a base d'asta facendo la media tra i valori ricavati con i due diversi metodi di stima:

*Valore VAM: € 1,6158 /mq;                      Valore di Mercato: € 1,60/mq*

*Valore MEDIO: € 1,6079 /mq.*

Tale valore il sottoscritto ritiene di doverlo aumentare del "Valore di Macchiatico", ossia del valore del bosco, riferito alle piante in piedi che hanno ormai raggiunto la maturità per il taglio. Si tratta di un particolare valore di trasformazione che si ottiene dalla differenza tra il prezzo di mercato dei prodotti trasformati (assortimenti mercantili prima di ulteriori lavorazioni) e le spese necessarie per la trasformazione stessa.

La sua importanza deriva dal fatto che, generalmente, il proprietario quasi mai abbatte direttamente il bosco ma lo affida ad imprese contoterziste che dispongono di personale specializzato e adeguate attrezzature per l'abbattimento e che pertanto acquistano dal proprietario stesso le piante in piedi. Il prezzo di macchiatico è quindi ciò che, al momento del taglio, viene percepito dal proprietario del bosco.

*Tale valore viene stimato pari ad € 0,90/mq che sommati al valore del terreno si ottiene un valore di riferimento pari a € 2,50/mq.*



Determinazione della superficie commerciale

Per la determinazione della superficie commerciale del terreno si prende come riferimento la Visura Catastale per immobile (All.1/f) da cui risulta una superficie totale pari a 7.260,00 mq.

**STIMA LOTTO N.3 – Terreno Agricolo coltivato a Castagneto in Serrastretta (CZ), Fgl. 8, P.lle 66, 245, 191**

Comune	Fgl.	P.lla	Destinazione/ Coltura Catastale	mq. di Calcolo	Valore di Mercato €/mq.	Valore di Stima
Serrastretta	8	66	Castagneto da Frutto	3.140,00	€ 2,50	€ 7.850,00
		245	Castagneto da Frutto	2.560,00	€ 2,50	€ 6.400,00
		191	Castagneto da Frutto	1.560,00	€ 2,50	€ 3.900,00
<b>TOTALE LOTTO N.3</b>				<b>7.260,00</b>		<b>€ 18.150,00</b>

**VALORE TOTALE LOTTO N.3 - TERRENO AGRICOLO € 18.150,00**

A tale valore sono da detrarre:

- spesa cancellaz. Pignoram./formalità e voltura decreto di trasf. -€ 1.900,00

**Valore definitivo Lotto N.2 € 16.250,00**

Calcolo valore da porre a base d'asta Lotto n.3: - vendita dell'intero: - Quota pari ad 1/1 –  
- Terreno Agricolo in Serrastretta censito al Catasto Terreni al F.8, p.lle 66, 245, 191

**Valore per l'intero (1/1) Lotto n.3: € 16.250,00**

(dicorsi euro sedicimiladuecentocinquanta/00)

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

Essendo in presenza di un piccolo terreno agricolo in zona montana una divisione in lotti è sconsigliabile.

**3.15.4 Stima Lotto n.4: Intera Proprietà di Fabbricato (Villino) ad un piano fuori terra e corte circostante in Decollatura (CZ), contrada Bonomilo n.10; in Catasto Fabbricati al Foglio n.58, p.lla 186, sub.3, piano Terra, catg. A/7, consistenza 7 vani, rendita € 469,98**

Premessa

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



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

Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi:

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

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

La determinazione del valore degli immobili è sulla base dei prezzi riscontrati in transazione di beni con le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe, e venduti in condizioni ordinarie di mercato. Tale metodo si basa sulla considerazione che se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo. Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato.

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

L'indagine eseguita dal sottoscritto Esperto è stata soprattutto mirata ad indagare sugli immobili situati nella stessa zona dell'immobile oggetto di compravendite recenti, all'uopo la zona è caratterizzata da pochissimi fabbricati a cui succedono poche compravendite recenti, pertanto si è ampliata la ricerca all'intero territorio di Decollatura in locali con le stesse caratteristiche (All.15/a) che vengono venduti a circa € 1.200/mq, giova osservare che si tratta di villini posti in zone urbane facenti parte di lottizzazioni, pertanto essendo il nostro lotto in zona periferica dal centro urbano (zona agricola), il valore da prendere in esame sarà decurtato del 20%, pertanto il valore sarà di € 960,00/mq.



### Andamento del mercato immobiliare

Fonte osservatorio dei valori immobiliari agenzia del territorio- OMI (1° semestre 2015).

La determinazione di tale valore è presa dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (All.14/b) che vengono ridotte/aumentate in base alla vetusta e condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato. In tabella (All.14/b) vengono riportati i valori di mercato dell'Agenzia del Territorio relativamente a immobili nel comune di Decollatura, zona suburbana, codice di zona E2, tipologia prevalente Abitazioni civili, per la destinazione residenziale, tipologia "Ville e Villini" si ha:

Val. min. valore mercato= 650 €/mq;                      Val. max. valore mercato = 750 €/mq.

Per l'immobile pignorato si sceglie il valore di mercato riferito alla media, quindi un valore di € 700,00 €/mq.

## **Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre I

Provincia: CATANZARO

Comune: DECOLLATURA

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONI ADAMI - LIARDI

Codice di zona: E2

Microzona censuale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	550	650	L	1,8	2,2	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	530	600	L	1,5	2	N
Ville e Villini	NORMALE	650	750	L	2,1	2,5	N

Stralcio Tabella OMI



**Determinazione del valore di mercato a mq. Lotto n.4 – Villino**

Il criterio di stima adottato, basato sempre su comparazione su immobili siti nella stessa zona e su abitazioni di tipo economico di cui si conoscono i valori di mercato (All.13,16), che verrà ridotto o aumentato in base alla vetusta e condizioni di manutenzione e conservazione dello stesso, sarà scaturito dalla media dei due valori riscontrati dal sottoscritto esperto in sede di accertamento, quindi avremo:

1. Valore di mercato da indagini dirette = € 960,00 €/mq.;
2. Valore medio OMI = 700,00 €/mq.;

Per l'immobile pignorato si sceglie il valore di mercato riferito alla media, quindi un valore di € 830,00 €/mq.

**- Valutazione del degrado per vetustà ed obsolescenza – lotto n.4 Villino.**

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

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

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

Ciò detto si precisa che la prima parte della formula riguarda il deprezzamento per vetustà, assumendo in 100 gli anni di vita utile della struttura dell'edificio, mentre la seconda parte della formula riguarda il deprezzamento per obsolescenza, assumendo in 50 gli anni di vita utile degli impianti e delle finiture, e poiché nel caso di specie è risultato che gli anni di vita dell'edificio sono N=15 (dalla ristrutturazione del 2001 al 2016), avremo per il fabbricato il seguente coefficiente

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

**- Deprezzamento per lo stato d'uso e manutenzione – lotto n.4 Villino.**

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



### Calcolo coefficiente correttivi del valore di zona – lotto n.4 Villino

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

– Orientamento – Sud/Est	1,05
– Esposizione – su tutti i 4 lati	1,10
– Affaccio – su strada comunale e corte	1,05
– Taglio - > 100 e < 150 con bagno e rip.	1,05
– Portico con Cantina/deposito	1,10
– Distribuzione – nella norma	1,00
– Luminosità – buona	1,05
– Vetustà – 15 anni	0,93
– Finitura – ordinaria	0,95
– Manutenzione immobile – buona	1,00
– Riscaldamento – autonomo GPL	1,05
– Efficienza energetica – mediocre	0,95
– Stabile – economico	0,95
– Parcheggio – normale	1,00
– Trasporti – lontani	0,95
– Traffico – via silenziosa	1,05
– Zona – sotto la media	0,95
– Conformità Urbanistica	0,75
– Altro (vizi occulti) –	0,90

Per cui moltiplicando i vari valori avremo un coefficiente correttivo pari a **0,78**.

### Valutazione prezzo Fabbricato “Capannone F.50 p.lla 366”

Il valore di mercato più attendibile sarebbe pari a 830,00 €/mq tuttavia applicando il coefficiente correttivo calcolato nel punto precedente tale prezzo inevitabilmente subisce un abbattimento che è stato calcolato pari al 22% (coefficiente moltiplicativo 0,78) e pertanto, il prezzo definitivo è pari a circa 647,40 €/mq arrotondato ad € 650,00/mq:

- **Valore di Mercato locali piano Terra adibito ad abitazione: € 650,00/mq;**



**Calcolo Superficie dell'immobile e Superficie Commerciale Fabbricato "Villino F.58 p.lla 186 sub.3"**

La superficie reale dell'immobile con quella commerciale è stata già calcolata al punto 3.4.4 che di seguito si richiama:

LOTTO	Lettera	Comune	Fgl.	P.lla	sub.	Denom.	Destinaz.	Piano	mq. v.p.p.
4	Imm. A	Decollat.	58	186	3 (ex1)	Villino	Abitazione	Terra	129,15
							portico	Terra	47,87
	<b>totale imm."A"</b>								<b>177,02</b>
	Imm. B	Decollat.	58	186	3 (ex2)	Depos./ Cant.	Deposito/ Cantina	Terra	30,96
							Portico	Terra	7,98
	<b>totale imm."B"</b>								<b>38,94</b>
	Imm. C	Decollat.	58	186	3	Terreno	Corte	Terra	646,00
	<b>totale imm."C"</b>								<b>646,00</b>
	<b>TOTALE LOTTO N.4</b>								<b>MQ TOT. 861,96</b>

Destinazione (Villino)	Piano	mq. v.p.p.	Aliquota	mq. di calcolo o commerciale*
<b>Villino</b>	Terra	129,15	100%	129,15
Portico coperto	Terra	47,87	50%	23,94
<b>Deposito/Cantina</b>	Terra	30,96	25%	7,74
portico	Terra	7,98	20%	1,60
<b>Corte Abitazione</b>	Terra	646,00	5%	32,30
<b>TOTALE</b>		<b>861,96</b>		<b>194,721</b>

in cui è stata adottata un'aliquota del 50% per il portico coperto, del 25% per il deposito/cantina, del 20% per il portico annesso alla cantina e del 5% per la corte di proprietà.

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

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



**Calcolo Valore di Mercato del Fabbricato "Lotto n.4 Villino F.58 p.lla 186"**

La stima sarà data dalla superficie commerciale\* (convenzionale o di calcolo) pari a mq.194,721 per il valore di mercato al metro quadrato pari ad € 650,00, pertanto avremo:

$$\text{mq. } 194,721 \times \text{€ } 650,00/\text{mq} = \text{€ } 126.568,65$$

Per chiarimenti si rimanda al seguente prospetto riepilogativo nel quale il valore di mercato è scaturito dalla somma di tutte le porzioni immobiliari del compendio pignorato, ovvero (per maggiore chiarezza si rimanda all'allegato 5/D.iii: Prospetto di Calcolo della Stima dell'intero Lotto):

*per quanto riguarda l'abitazione si assume un valore di € 650,00/mq. (aliquota 1/1 o 100%, nessun deprezzamento), per il portico si assume un valore di € 325,00/mq. (aliquota 1/2 o 50%, deprezzamento del 50%), per la cantina/deposito si assume un valore di € 162,50/mq. (aliquota 1/4 o 25%, deprezzamento del 75%), per il portico annesso alla cantina si assume un valore di € 130,00/mq. (aliquota 1/5 o 20%, deprezzamento del 80%), per la corte si assume un valore di € 32,50/mq. (aliquota 1/20 o 5%, deprezzamento del 95%), pertanto i valori definitivi saranno:*

- Valore locali piano Terra

- Abitazione € 650,00/mq;
- Portico € 325,00/mq;
- Deposito/cantina € 162,50/mq;
- Portico annesso alla cantina € 130,00/mq;
- Corte retrostante € 32,50/mq;

**Prospetto Calcolo Stima Villino - F.58, P.lla 186, sub.3, ctg.A/7, vani 7**

Destinazione	Piano	mq. v.p.p.	prezzo €/mq.	Aliqu.	mq. di calcolo	prezzo di calcolo	Valore di Mercato
Abitazione	Terra	129,15	€ 650,00	100%	129,150	€ 650,00	€ 83.947,50
portico	Terra	47,87	€ 650,00	50%	23,935	€ 325,00	€ 15.557,75
<b>totale imm."A"</b>		<b>177,02</b>			<b>153,085</b>		<b>€ 99.505,25</b>
Deposito/Cantina	Terra	30,96	€ 650,00	25%	7,740	€ 162,50	€ 5.031,00
Portico	Terra	7,98	€ 650,00	20%	1,596	€ 130,00	€ 1.037,40
<b>totale imm."B"</b>		<b>38,94</b>			<b>9,336</b>		<b>€ 6.068,40</b>
Corte	Terra	646,00	€ 650,00	5%	32,300	€ 32,50	€ 20.995,00
<b>totale imm."C"</b>		<b>646,00</b>			<b>32,300</b>		<b>€ 20.995,00</b>
<b>TOTALE LOTTO N.4</b>		<b>861,96</b>		<b>MQ. DI CALCOLO</b>	<b>194,72</b>	<b>VALORE TOTALE</b>	<b>€ 126.568,65</b>



**VALORE TOTALE FABBRICATO (VILLINO) + CORTE € 126.568,65**

A tale valore sono da detrarre:

- spesa cancellaz. Pignoram./formalità e voltura decreto di trasf. - € 1.900,00
- spesa sanatoria per conformità urbanistica - € 10.568,80

**Valore definitivo Lotto n.1 € 114.099,85**

**Calcolo valore da porre a base d'asta Lotto n.4: - vendita dell'intero: - Quota pari ad 1/1 –  
– Fabbricato (Villino con deposito/cantina e corte) censito al Catasto Urbano al F.58, p.lla  
186, sub.3**

**Valore per l'intero (1/1) Lotto n.4: € 114.099,85**

(diconsi euro centoquattordicimilaenovanove/85)

**Osservazione sulla divisibilità del Lotto n.4 al principale fine di conseguire una più  
vantaggiosa occasione di vendita**

**vantaggiosa occasione di vendita**

Essendo in presenza di un villino a piano terra di piccole dimensioni capace per  
l'accoglienza di un solo proprietario, una divisione in lotti non è fattibile.

**Riepilogo Stima Immobiliare Lotti 1, 2, 3, 4**

**Valore Totale Intero Compendio Imm. Lotti n. 1+2+3+4: € 378.198,15**

**Valore Totale Decurtato Comp. Imm. Lotti n. 1+2+3+4: € 360.029,35**

**Valore Totale da porre a base d'asta n. 1+2+3+4: € 360.029,35**

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



**PROSPETTO DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO 1 - CAPANNONE ARTIGIANALE**

LOTTO	Lettera	Comune	Fgl.	P.lta	sub.	Denomin.	Destinazione	Piano	mq. v.p.p.	prezzo €/mq.	Aliquota	mq. calcolo	di prezzo calcolo	di Valore di Mercato
1	—	Decollatura	50	366	—	Capannone Piazzale Caldaia Corte	Officina Meccanica Piazzale Caldaia Corte	Terra Terra Terra Terra	240,24 478,00 10,73 56,24	€ 450,00 € 450,00 € 450,00 € 450,00	100% 25% 20% 10%	240,24 119,50 2,15 5,62	€ 450,00 € 112,50 € 90,00 € 45,00	€ 108.108,00 € 53.775,00 € 965,70 € 2.530,80
<b>TOTALE LOTTO N.1</b>												<b>€ 165.379,50</b>		

MQ TOTALI 785,21

MQ DI CALCOLO 367,51

TOTALE VALORE € 165.379,50

A DETRARRE

cancellazione pignoramento e formalità € 1.900,00

VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA LOTTO N.1 € 163.479,50

**PROSPETTO DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO 2 - TERRENO EDIFICABILE CON PROGETTO APPROVATO E FONDAZIONI**

LOTTO	Lettera	Comune	Fgl.	P.lta	sub.	Denomin.	Destinazione	Piano	mq. v.p.p.	prezzo €/mq.	Aliquota	mq. calcolo	di prezzo calcolo	di Valore di Mercato
2	—	Decollatura	15	209	—	Terreno Edif.	Lotto Edificabile Progetto Approvato Fondazione realizzata	Terra Terra Terra	1.120,00 150,00 150,00	€ 30,00 € 80,00 € 150,00	100% 100% 100%	€ 30,00 € 80,00 € 150,00	€ 30,00 € 80,00 € 150,00	€ 33.600,00 € 12.000,00 € 22.500,00
<b>TOTALE LOTTO N.2</b>												<b>€ 68.100,00</b>		

A DETRARRE

cancellazione pignoramento e formalità € 1.900,00

VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA LOTTO N.2 € 66.200,00



PROSPETTO DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO 3 - TERRENO AGRICOLO COLTIVATO A CASTAGNETO DA FRUTTO																
LOTTO	Lettera	Comune	Fgl.	P.lla	sub.	Denomin.	Destinazione	Piano	mq. v.p.p.	prezzo €/mq.	Aliquota	mq. calcolo	di prezzo calcolo	di	Valore di Mercato	
3	—	Serrastretta	8	66	—	Terreno Agr.	Castagneto da Frutto		3.140,00	€	100%	3.140,00	€	2,50	€	7.850,00
				245	—	Terreno Agr.	Castagneto da Frutto		2.560,00	€	100%	2.560,00	€	2,50	€	6.400,00
				191	—	Terreno Agr.	Castagneto da Frutto		1.560,00	€	100%	1.560,00	€	2,50	€	3.900,00
<b>TOTALE LOTTO N.3</b>												<b>7.260,00</b>			<b>€</b>	<b>18.150,00</b>

**A DETRARRE**

cancellazione pignoramento e formalità € 1.900,00

**VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA LOTTO N.3 € 16.250,00**

PROSPETTO DI STIMA IMMOBILIARE LOTTO 4 - VILLINO CON DEPOSITO/CANTINA E CORTE																		
LOTTO	Lettera	Comune	Fgl.	P.lla	sub.	Denomin.	Destinazione	Piano	mq. v.p.p.	prezzo €/mq.	Aliquota	mq. calcolo	di prezzo calcolo	di	Valore di Mercato			
4	Imm. A	Decollatura	58	186	3 (ex 1)	Villino	Abitazione	Terra	129,15	€	100%	129,150	€	650,00	€	83.947,50		
							portico	Terra	47,87	€	50%	23,935	€	325,00	€	15.557,75		
							<b>totale imm. "A"</b>				<b>177,02</b>			<b>153,085</b>			<b>€</b>	<b>99.505,25</b>
4	Imm. B	Decollatura	58	186	3 (ex 2)	Depos./Cant.	Deposito/Cantina	Terra	30,96	€	25%	7,740	€	162,50	€	5.031,00		
							Portico	Terra	7,98	€	20%	1,596	€	130,00	€	1.037,40		
							<b>totale imm. "B"</b>				<b>38,94</b>			<b>9,336</b>			<b>€</b>	<b>6.068,40</b>
4	Imm. C	Decollatura	58	186	3	Terreno	Corte	Terra	646,00	€	5%	32,300	€	32,50	€	20.995,00		
							<b>totale imm. "C"</b>				<b>646,00</b>			<b>32,300</b>			<b>€</b>	<b>20.995,00</b>
							<b>TOTALE LOTTO N.4</b>				<b>861,96</b>			<b>194,721</b>			<b>€</b>	<b>126.568,65</b>

**A DETRARRE**

cancellazione pignoramento e formalità € 1.900,00

**VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA LOTTO N.4 € 114.099,85**

**A DETRARRE**

spese conformità urbanistica € 10.568,80

**VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA LOTTO N.4 € 114.099,85**

**TOTALE VALORE INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE LOTTO 1 + 2 + 3 + 4 € 378.198,15**

**TOTALE VALORE INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE DA PORRE A BASE D'ASTA LOTTO 1 + 2 + 3 + 4 € 360.029,35**



### 3.16 Risposta al quesito n°16.

*“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 ma completa descrizione, (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell’ordinanza di vendita), 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;”*

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

Di seguito si disporranno le quattro distinte descrizioni dei quattro lotti oggetto di perizia da utilizzare per l’ordinanza di vendita:

**Descrizione Lotto n.1:** Intera Proprietà di Capannone Artigianale da cielo a terra ad un piano fuori terra adibito ad Officina Meccanica e Carrozzeria (laboratorio per arti e mestieri) con ampio piazzale, sito in Comune di Decollatura (CZ), alla via Stazione, posizionato in zona pianeggiante a ridosso della stazione ferroviaria di Decollatura, a pochi passi dal centro storico; composto da un ampio locale con a servizio 2 piccoli uffici e wc a piano terra per complessivi mq. 240,24 v.p.p. (mq. 215,88 netti o calpestabili) con annesso piazzale bitumato di mq.478,00.

Tutta l’area di pertinenza del lotto è recintata con muretto e sovrastante ringhiera in ferro, sussiste un unico accesso carrabile da via Stazione con cancello in ferro scorrevole automatizzato.

Il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Decollatura (CZ), al Foglio di Mappa n.50, particella 366, piano Terra, ctg.C/2, classe 3°, consistenza 227 mq., rendita € 269,64.

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

**EURO € 163.479,50**

**(diconsi euro centosessantatremilaquattrocentosettantanove/50)**



**Descrizione Lotto n.2:** Intera Proprietà di Terreno Edificabile di mq.1.120 con Progetto Approvato per la Costruzione di un Villino (di cui realizzata solo la fondazione) in Decollatura, loc. Gesariellu.

Il tutto riportato nel Catasto Terreni del Comune di Decollatura (CZ), al **Foglio di Mappa n.15, particella 209, superficie 1.120 mq., coltura castagneto da frutto, classe 2<sup>^</sup>, r.d € 2,02, r.a. € 0,35.**

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

**EURO € 66.200,00**

(diconsì euro sessantaseimilaeduecento/00)

**Descrizione Lotto n.3:** Intera Proprietà di Terreno Agricolo (castagneto da frutto) di mq.7.260, sito in Serrastretta, località Ferro.

Il tutto riportato nel Catasto Terreni del Comune di Serrastretta (CZ), al **Foglio di Mappa n.8, particelle:**

- **66, superficie 3.140 mq, coltura castagn. frutto, classe 3<sup>^</sup>, r.d € 3,24, r.a. € 1,46.**
- **191, superficie 1.560 mq, coltura castagn. frutto, classe 3<sup>^</sup>, r.d € 1,61, r.a. € 0,73.**
- **245, superficie 2.560 mq, coltura castagn. frutto, classe 3<sup>^</sup>, r.d € 2,64, r.a. € 1,19.**

**Valore da porre a base d'Asta Lotto n.3 (quota pari all'intero 1/1):**

**EURO € 16.250,00**

(diconsì euro sedicimiladuecentocinquanta/00)



**Descrizione Lotto n.4:** Intera Proprietà di casa indipendente (villino) ad un piano fuori terra e corte circostante con annesso piccolo fabbricatino antistante adibito a cantina/deposito in Decollatura (CZ), contrada Bonomilo n.10.

Posizionata in zona montana a pochi passi dal Palahotel Vallenocce, in posizione panoramica; il villino si estende tutto a piano terra ed ospita un ampio soggiorno con cucina-pranzo che affaccia direttamente sul portico coperto e verde circostante, due camere da letto di cui una con ripostiglio/guardaroba, il tutto servito da un bagno e da un ripostiglio; si precisa che il soggiorno è dotato di caminetto. L'esposizione è soleggiata e gli ambienti risultano tutti luminosi.

Il fabbricato (villino) ha una superficie v.p.p. di mq.129,15 complessivi (mq.107,44 netti o calpestabili) con annesso portico di mq.47,87 e antistante cantina/deposito di mq.30,96 v.p.p. con portico di mq.7,98; la corte circostante ha un'estensione di circa metri quadrati 646,00.

Tutta l'area di pertinenza del fabbricato è recintata con muretto di cemento armato e sovrastanti pannelli prefabbricati per la parte prospiciente la strada comunale, mentre dagli altri lati ha una recinzione in rete metallica e paletti in legno.

Il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Decollatura (CZ), al **Foglio di Mappa n.58, particella 186, subalterno 3, piano Terra, ctg.A/7, classe U, consistenza 7 vani, rendita € 469,98.**

L'intero fabbricato presenta delle difformità rispetto alla regolarità edilizia ed urbanistica suscettibili di sanatoria in quanto non hanno determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati, oltre una variante ubicazionale, pertanto l'aggiudicatario della vendita potrà richiedere Permesso di Costruire in Sanatoria al Comune di Decollatura; si precisa inoltre che i costi per la sanatoria sono stati già detratti dal valore da porre a base d'asta.

L'aggiudicatario, avrà a disposizione 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile per presentare domanda di ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria.

**Valore da porre a base d'Asta Lotto n.4 (quota pari all'intero 1/1):**

**EURO € 114.099,85**

**(diconsi euro centoquattordicimilaenovantanove/85)**



**Prospetto Riempitivo Lotto n.1 - Intera Proprietà di Capannone Artigianale in Comune di Decollatura (CZ), alla via Stazione, in Catasto Fabbricati al Foglio di Mappa n.50, particella 366, piano Terra, catg. C/2, cl.3, consistenza mq.227, rendita Euro 269,64**

<b>Qualità dell'immobile</b>	Intera Proprietà di Capannone Artigianale da cielo a terra ad un piano fuori terra adibito ad Officina Meccanica e Carrozzeria (laboratorio per arti e mestieri) con ampio piazzale. Tutta l'area di pertinenza del lotto è recintata con muretto e sovrastante ringhiera in ferro, sussiste un unico accesso carrabile da via Stazione con cancello in ferro scorrevole automatizzato
<b>Ubicazione dell'immobile</b>	sito in Comune di Decollatura (CZ), alla via Stazione, posizionato in zona pianeggiante a ridosso della stazione ferroviaria di Decollatura, a pochi passi dal centro storico
<b>Accessi</b>	via Stazione
<b>Composizione</b>	composto da un ampio locale con a servizio 2 piccoli uffici e wc a piano terra per complessivi mq. 240,24 v.p.p. (mq. 215,88 netti o calpestabili) con annesso piazzale bitumato di mq.478,00
<b>Descrizione catastale</b>	Il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del <b>Comune di Decollatura (CZ)</b> , al <b>Foglio di Mappa n.50, particella 366</b> , piano Terra, ctg.C/2, classe 3°. consistenza 227 mq., rendita € 269,64
<b>Confini</b>	Il capannone in catasto urbano p.lla 366 del Foglio di Mappa n.50 del Comune di Decollatura confina a Nord con terreni p.lle 362, 120 e fabbricato p.lla 363, ad Est con fabbricato p.lla 121 e terreno p.lle 414, 411, a Sud con Stazione Ferroviaria di Decollatura p.lla 82 e terreni p.lle 409, 116 e ad Ovest con strada Comunale via Stazione
<b>Attuale proprietà e provenienza del bene</b>	Il lotto è pervenuto al debitore esecutato "società [REDACTED] per la quota di 1/1 (piena proprietà), con atto di Compravendita (All. n.7/a) del 30/07/2009, rep. n.14466 del notaio Pasquale Critelli di Soveria Mannelli trascritto presso RR.II. di Catanzaro in data 03/08/2009 ai nn. 7352 R.P. e 11376 R.G. In base all'atto, l'esecutato "società [REDACTED] risulta essere l'unico proprietario, ossia per la quota di 1/1, dei beni oggetto di pignoramento (All.7/a).
<b>Iscrizioni e trascrizioni</b>	Da accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sugli immobili pignorati e derivati "avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali", risultano le seguenti formalità che risulteranno non opponibili all'acquirente (All. 2): <u>per il Lotto n.1 (Decollatura NCEU F.50 p.lla 366):</u> - Iscrizione Contro del 03/08/2009 ai nn. 2141 R.P. e 11377 R.G.: <u>IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO</u> per immobile sito in DECOLLATURA (CZ) repertorio 14467/3831 del 30/07/2009 del Pubblico Ufficiale notaio CRITELLI Pasquale per un capitale di € 139.500,00 di totale € 279.000,00, a favore di "BANCA CARIME S.P.A." con sede in COSENZA (CS) contro [REDACTED] per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per



	<p>l'intero, sull'immobile pignorato: Catasto Fabbricati, Comune di <u>Decollatura (CZ)</u>, Foglio 50, p.lla 366, natura C/2, piano T, consistenza 227 mq.;</p> <p>- Trascrizione contro del 18/06/2015 ai nn. 5529 R.P. e 6880 R.G.:</p> <p><u>Atto esecutivo o cautelare - Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI</u> repertorio 575 del 05/06/2015 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE di Lamezia Terme per immobile sito in DECOLLATURA (CZ), a favore di "BANCA CARIME S.P.A." con sede in COSENZA (CS) contro [REDACTED]</p> <p>per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l'intero, sugli immobili pignorati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Catasto Fabbricati, Comune di <u>Decollatura (CZ)</u>, Foglio 50, p.lla 366, natura C/2, piano T, consistenza 227 mq.;</li> <li>- Catasto Terreni, Comune di <u>Decollatura (CZ)</u>, Foglio 15, p.lla 209, natura Terreno, consistenza 11 are 20 centiare;</li> <li>- Catasto Terreni, Comune di <u>Serrastretta (CZ)</u>, Foglio 8, p.lla 66, consistenza 31 are 40 centiare, p.lla 191, consistenza 15 are 60 centiare, p.lla 245, consistenza 25 are 60 centiare;</li> <li>- Catasto Fabbricati, Comune di <u>Decollatura (CZ)</u>, Foglio 58, p.lla 186, sub.3, natura A/7, consistenza 7 vani, c. da Bonomilo;</li> </ul>
<b>Occupazione</b>	<u>Libero.</u>
<b>Regolarità Edilizia</b>	<p><u>Il fabbricato è stato edificato in virtù della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Decollatura n.39/95 del 17/11/1995, a nome del primo proprietario sig. [REDACTED] successiva D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) del 23/02/1996 al n.911 ed in data 11/12/2004 veniva rilasciato dal medesimo Comune un Certificato di Agibilità.</u></p> <p>Successivamente alla morte del sig. [REDACTED] il sig. [REDACTED] acquistava il capannone e lo ristrutturava con l'aggiunta di una tettoia in acciaio a protezione del forno eseguita con richiesta di <b>Permesso a Costruire avuto in data 22/08/2008 al n.13 dal Comune di Decollatura (All.6/a.i).</b></p> <p>Successivamente, in data 06/12/2013 con Prot.7252 fu presentata una [REDACTED] per l'esecuzione "di un impianto di prima pioggia" (All.6/a.ii) di cui fu presentata Comunicazione di Fine Lavori con Prot.7525 in data 13/12/2013(All.6/a.ii).</p> <p>In data 15/10/2014 prot.6444 fu rilasciata dal Comune di Decollatura anche <i>Autorizzazione n.01 del 07/10/2014 allo scarico fognario in pubblica fognatura per un insediamento produttivo (All.6/A.iii).</i></p>
<b>Destinazione Urbanistica</b>	Attività Artigianale (laboratorio per Arti e Mestieri)
<b>Valore di Stima Lotto n.1</b>	<p><u>TOTALE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO n.1:</u></p> <p><u>Valore per l'intero (1/1) Lotto n.1: € 165.379,50</u></p>
<b>A detrarre Spese</b>	<p><u>SPESE cancellazione formalità: - € 1.900,00</u></p>
<b>Valore quota pignorata da porre a base d'asta 1/1</b>	<p><u>Valore da porre a base d'Asta Lotto n.1 (quota pari all'intero 1/1):</u></p> <p><u>€ 163.479,50</u></p> <p>(diconsi euro centosessantatremilaquattrocentosettantanove/50)</p>



**Prospetto Riepilogativo Lotto n.2 - Intera Proprietà di Terreno Edificabile di mq.1.120 con Progetto Approvato per la Costruzione di un Villino (di cui realizzata solo la fondazione) in Decollatura, loc. Gesariellu, in Catasto Terreni al Fgl. 15, p.lla 209, mq.1.120, cast. frutto**

<b>Qualità dell'immobile</b>	Intera Proprietà di Terreno Edificabile di mq.1.120 con Progetto Approvato per la Costruzione di un Villino (di cui realizzata solo la fondazione)
<b>Ubicazione dell'immobile</b>	in Decollatura, loc. Gesariellu
<b>Accessi</b>	Contrada Gesariellu
<b>Composizione</b>	Terreno Edificabile di mq.1.120 con fondazioni per la realizzazione di un villino di mq.150 circa
<b>Descrizione catastale</b>	Il tutto riportato nel Catasto Terreni del <b>Comune di Decollatura (CZ)</b> , al <b>Foglio di Mappa n.15, particella 209</b> , superficie 1.120 mq., coltura castagneto da frutto, classe 2 <sup>^</sup> , r.d € 2,02, r.a. € 0,35
<b>Confini</b>	Il terreno censito nel NCT come p.lla 209 del Foglio di Mappa n.15 del Comune di Decollatura, confina a Nord con p.lla 405, ad Est con p.lle 127 e 128, a Sud con strada comunale contrada Gesariellu e ad Ovest con p.lle 206 e 207
<b>Attuale proprietà e provenienza del bene</b>	Il lotto è pervenuto al debitore esecutato [REDACTED] per la quota di 1/1 (piena proprietà), con <u>atto di Compravendita (All. n.7/b) del 09/05/2012, rep. n.15191 del notaio Pasquale Critelli di Soveria Mannelli</u> trascritto presso RR.II. di Catanzaro in data 15/05/2012 ai nn. 5292 R.P. e 6451 R.G. In base all'atto, l'esecutato [REDACTED] risulta essere l'unico proprietario, ossia per la quota di 1/1, dei beni oggetto di pignoramento (All.7/b).
<b>Iscrizioni e trascrizioni</b>	Da accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sugli immobili pignorati e derivati "avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali", risultano le seguenti formalità che risulteranno non opponibili all'acquirente (All. 2): - Trascrizione contro del 18/06/2015 ai nn. 5529 R.P. e 6880 R.G.: <u>Atto esecutivo o cautelare - Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI</u> repertorio 575 del 05/06/2015 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE di Lamezia Terme per immobile sito in DECOLLATURA (CZ), a favore di "BANCA CARIME S.P.A." con sede in COSENZA (CS) contro: [REDACTED] per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l'intero, sugli immobili pignorati: - Catasto Fabbricati, Comune di <u>Decollatura (CZ)</u> , Foglio 50, p.lla 366, natura C/2, piano T, consistenza 227 mq.; - Catasto Terreni, Comune di <u>Decollatura (CZ)</u> , Foglio 15, p.lla 209, natura Terreno, consistenza 11 are 20 centiare; - Catasto Terreni, Comune di <u>Serrastretta (CZ)</u> , Foglio 8, p.lla 66, consistenza 31 are 40 centiare, p.lla 191, consistenza 15 are 60 centiare, p.lla 245, consistenza 25 are 60 centiare; Catasto Fabbricati, Comune di <u>Decollatura (CZ)</u> , Foglio 58, p.lla 186, sub.3, natura A/7, consistenza 7 vani, c.da Bonomilo;



<b>Occupazione</b>	<u>Libero.</u>
<b>Regolarità Edilizia</b>	sulla p.lla è stato rilasciato <u>Permesso di Costruire n.01/2013 il 16.01.2013 prot.375 Prat. Ed. n.12/2002</u> a nome di ██████████ per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione (All.6/b).
<b>Destinazione Urbanistica</b>	La destinazione urbanistica del terreno nella quale ricade l'appezzamento pignorato risultante dal certificato di destinazione urbanistica (All.16) di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380 è: - quella previsti dal P.d.F (Programma di Fabbricazione) per la Zona "CT" - Turistica Residenziale"; - sulla p.lla è stato rilasciato <u>Permesso di Costruire n.01/2013 il 16.01.2013 prot.375 Prat. Ed. n.12/2002</u> a nome di ██████████ per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione (All.6/b).
<b>Valore di Stima Lotto n.2</b>	<u>TOTALE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO n.2:</u> <u>Valore per l'intero (1/1) Lotto n.2:</u> € 68.100,00
<b>A detrarre Spese</b>	<u>SPESE cancellazione formalità:</u> - € 1.900,00
<b>Valore quota pignorata da porre a base d'asta 1/1</b>	<u>Valore da porre a base d'Asta Lotto n.2 (quota pari all'intero 1/1):</u> <u>€ 66.200,00</u> (diconsi euro sessantaseimilaeduecento/00)



Prospetto Riepilogativo Lotto n.3 - Intera Proprietà di Terreno Agricolo (castagneto da frutto) di mq.7.260, sito in Serrastretta, località Ferro, in Catasto Terreni al Fgl. 8, p.lle 66 di mq. 3.140, 245 di mq. 2.560 e 191 di mq.1.560

<b>Qualità dell'immobile</b>	Intera Proprietà di Terreno Agricolo (castagneto da frutto) di mq.7.260
<b>Ubicazione dell'immobile</b>	sito in Serrastretta, località Ferro
<b>Accessi</b>	Stradina poderale con accesso da S.P. 77
<b>Composizione</b>	mq.7.260
<b>Descrizione catastale</b>	Il tutto riportato nel Catasto Terreni del <b>Comune di Serrastretta (CZ)</b> , al <b>Foglio di Mappa n.8, particelle:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>66</u>, superf. 3.140 mq, coltura castagn. frutto, classe 3<sup>^</sup>, r.d € 3,24, r.a. € 1,46.</li> <li>- <u>191</u>, superf 1.560 mq, coltura castagn. frutto, classe 3<sup>^</sup>, r.d € 1,61, r.a. € 0,73.</li> <li>- <u>245</u>, superf 2.560 mq, coltura castagn. frutto, classe 3<sup>^</sup>, r.d € 2,64, r.a. € 1,19.</li> </ul>
<b>Confini</b>	I terreni, in catasto p.lle 66, 245, 191 del Foglio di Mappa n.8 del Comune di Serrastretta, confinano a Nord con p.lle 330, 67, ad Est con fabbricati p.lle 72, 193 e terreno p.la 192, a Sud. con p.lle 80, 244 ed a Ovest con p.la 346
<b>Attuale proprietà e provenienza del bene</b>	Il lotto è pervenuto al debitore esecutato [REDACTED] per la quota di 1/1 (piena proprietà), con atto di Donazione (All. n.7/c) del 21.10.1994, rep. n.82086 del notaio Francesco Notaro di Lamezia Terme trascritta presso RR.II. di Catanzaro in data 10.11.1994 ai nn. 21372/17683. In base all'atto, l'esecutato [REDACTED] risulta essere l'unico proprietario, ossia per la quota di 1/1, dei beni oggetto di pignoramento (All.7/c).
<b>Iscrizioni e trascrizioni</b>	Da accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sugli immobili pignorati e derivati "avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali", risultano le seguenti formalità che risulteranno non opponibili all'acquirente (All. 2): <ul style="list-style-type: none"> <li>- Trascrizione contro del 18/06/2015 ai nn. 5529 R.P. e 6880 R.G.:  <u>Atto esecutivo o cautelare - Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI</u> repertorio 575 del 05/06/2015 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE di Lamezia Terme per immobile sito in <u>DECOLLATURA (CZ)</u>, a favore di "BANCA CARIME S.P.A." con sede in <u>COSENZA (CS)</u> contro: [REDACTED]                      per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l'intero, sugli immobili pignorati:                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- Catasto Fabbricati, Comune di <u>Decollatura (CZ)</u>, Foglio 50, p.la 366, natura C/2, piano T, consistenza 227 mq.;</li> <li>- Catasto Terreni, Comune di <u>Decollatura (CZ)</u>, Foglio 15, p.la 209, natura Terreno, consistenza 11 are 20 centiare;</li> <li>- Catasto Terreni, Comune di <u>Serrastretta (CZ)</u>, Foglio 8, p.la 66, consistenza 31 are 40 centiare, p.la 191, consistenza 15 are 60 centiare, p.la 245, consistenza 25 are 60 centiare;</li> <li>- Catasto Fabbricati, Comune di <u>Decollatura (CZ)</u>, Foglio 58, p.la 186, sub.3, natura A/7, consistenza 7 vani, c.da Bonomilo;</li> </ul> </li> </ul>



<b>Occupazione</b>	<u>Libero.</u>
<b>Destinazione Urbanistica</b>	La destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380 (All.17) è quella prevista dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.) per la Zona Omogenea "E" – Zona Agricola" nella quale ricade l'appezzamento (All.17) e per come trascritto nel certificato: <i>"con le prescrizioni e le indicazioni riportate nella tabella dei tipi edilizi e nelle norme tecniche di attuazione annesse al P.R.G. vigente e L.R. n.19 del 16/04/2002 e s.m.i.."</i>
<b>Valore di Stima Lotto n.3</b>	<u>TOTALE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO n.3:</u> <u>Valore per l'intero (1/1) Lotto n.3: € 18.150,00</u>
<b>A detrarre Spese</b>	<u>SPESE cancellazione formalità: - € 1.900,00</u> (euro millecento/00)
<b>Valore quota pignorata da porre a base d'asta 1/1</b>	<u>Valore da porre a base d'Asta Lotto n.3 (quota pari all'intero 1/1):</u> <u>€ 16.250,00</u> (diconsi euro sedicimiladuecentocinquanta/00)



**Prospetto Riepilogativo Lotto n.4 - Intera Proprietà di Fabbricato (Villino) ad un piano fuori terra e corte circostante in Decollatura (CZ), contrada Bonomilo n.10; in Catasto Fabbricati al Foglio n.58, p.lla 186, sub.3, piano Terra, catg. A/7, consistenza 7 vani, rendita € 469,98**

<b>Qualità dell'immobile</b>	Intera Proprietà di casa indipendente (villino) ad un piano fuori terra e corte circostante con annesso piccolo fabbricatino antistante adibito a cantina/deposito. All'interno un ampio soggiorno con cucina-pranzo che affaccia direttamente sul portico coperto e verde circostante, 2 camere da letto di cui una con ripost./guardar., il tutto servito da 1 bagno e da un ripostiglio; si precisa che il soggiorno è dotato di caminetto. Tutta l'area di pertinenza del fabbricato è recintata. L'esposizione è soleggiata e gli ambienti risultano tutti luminosi.
<b>Ubicazione dell'immobile</b>	in Decollatura (CZ), località Scarpello o contrada Bonomilo. Posizionata in zona montana a pochi passi dal Palahotel Vallenoece, in posizione panoramica
<b>Accessi</b>	contrada Bonomilo n.10
<b>Composizione</b>	Il fabbricato (villino) ha una superficie v.p.p. di mq.129,15 complessivi (mq.107,44 netti o calpestabili) con annesso portico di mq.47,87 e antistante cantina/deposito di mq.30,96 v.p.p. con portico di mq.7,98; la corte circostante ha un'estensione di circa metri quadrati 646,00
<b>Descrizione catastale</b>	Il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del <b>Comune di Decollatura (CZ)</b> , al <b>Foglio di Mappa n.58, particella 186, subalterno 3</b> , piano Terra, ctg.A/7, classe U, consistenza 7 vani, rendita € 469,98
<b>Confini</b>	Il terreno con entrostante fabbricato, in catasto urbano p.lla 186 del Foglio di Mappa n.58 del Comune di Decollatura, confina a Nord con p.lla 28, ad Est con p.lla 153, a Sud con strada comunale contrada Bonomilo ed ad Ovest con fabbricato p.lla 303
<b>Attuale proprietà e provenienza del bene</b>	Il lotto è giunto al debitore esecutato [REDACTED] per la quota di 1/1 (piena proprietà), per averlo edificato su suolo pervenutogli con <u>atto di Donazione (All. n.7/d) del 22.04.1993, rep. n.76722 del notaio Francesco Notaro di Lamezia Terme</u> trascritta presso RR.II. di Catanzaro in data 13.05.1993 ai nn. 9212/7631. In base all'atto, <u>l'esecutato [REDACTED] risulta essere l'unico proprietario, ossia per la quota di 1/1, dei beni oggetto di pignoramento (All.7/d).</u>
<b>Iscrizioni e trascrizioni</b>	Da accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sugli immobili pignorati e derivati, risultano le seguenti formalità che risulteranno non opponibili all'acquirente (All. 2): <u>per il Lotto n.4 (Decollatura NCEU F.58 p.lla 186):</u> - Iscrizione Contro del 01/06/2011 ai nn. 1306 R.P. e 7947 R.G.: <u>IPOTECA LEGALE</u> derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 per immobili siti in DECOLLATURA (CZ) repertorio 30/3011 del 18/05/2011 del Pubblico Ufficiale EQUITALIA E.TR. S.P.A. con sede in COSENZA (CS) per un capitale di € 42.401,93 di totale € 84.803,86, a favore di "EQUITALIA E.TR. S.P.A." con sede in COSENZA (CS) contro [REDACTED] per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l'intero, sull'immobile pignorato: - Catasto Fabbricati, Comune di <u>Decollatura (CZ)</u> , Foglio 58, p.lla 186*, natura A/3, consistenza 5,5 vani;



	<p><i>*Giova osservare che l'attuale immobile è stato soppresso per originale l'attuale immobile pignorato p.lla 186 sub.3.</i></p> <p>- Trascrizione contro del 18/06/2015 ai nn. 5529 R.P. e 6880 R.G.:  <u>Atto esecutivo o cautelare - Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI</u>  <u>repertorio 575 del 05/06/2015 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE di Lamezia Terme per immobile sito in DECOLLATURA (CZ), a favore di "BANCA [REDACTED] con sede in COSENZA (CS) contro [REDACTED]</u>  <u>[REDACTED]</u>  per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l'intero, sugli immobili pignorati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Catasto Fabbricati, Comune di <u>Decollatura (CZ)</u>, Foglio 50, p.lla 366, natura C/2, piano T, consistenza 227 mq.;</li> <li>- Catasto Terreni, Comune di <u>Decollatura (CZ)</u>, Foglio 15, p.lla 209, natura Terreno, consistenza 11 are 20 centiare;</li> <li>- Catasto Terreni, Comune di <u>Serrastretta (CZ)</u>, Foglio 8, p.lla 66, consistenza 31 are 40 centiare, <u>p.lla 191</u>, consistenza 15 are 60 centiare, <u>p.lla 245</u>, consistenza 25 are 60 centiare;</li> <li>- Catasto Fabbricati, Comune di <u>Decollatura (CZ)</u>, Foglio 58, p.lla 186, sub.3, natura A/7, consistenza 7 vani, c.da Bonomilo;</li> </ul>
<b>Occupazione</b>	<u>Libero.</u>
<b>Regolarità Edilizia</b>	<p>Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto Esperto presso l'archivio tecnico comunale del Comune di Decollatura è emerso che il fabbricato oggetto della presente relazione è assentito con <u>Concessione ad Edificare n.6/87 del 27/04/1987 (All.6/C.i)</u> per la "costruzione di una casa rurale in località "Piano Scarpello"" a cui non è seguito nessun rilascio di certificato di Agibilità/Abitabilità; successivamente fu rilasciata <u>autorizzazione Prot.2462 del 15/06/2001</u> per la "Realizzazione di una tettoia semipermanente".</p> <p>L'intero fabbricato presenta delle difformità edilizie ed urbanistica suscettibili di sanatoria in quanto non hanno determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati, oltre una variante ubicazionale, pertanto l'aggiudicatario della vendita potrà richiedere Permesso di Costruire in Sanatoria al Comune di Decollatura; si precisa inoltre che i costi per la sanatoria sono stati già detratti dal valore da porre a base d'asta.</p> <p>L'aggiudicatario avrà a disposizione 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile per presentare domanda di ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria.</p>
<b>Destinazione Urbanistica</b>	Abitazione
<b>Valore di Stima Lotto n.4</b>	<p><u>TOTALE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO n.4:</u></p> <p style="text-align: right;"><u>Valore per l'intero (1/1) Lotto n.4:</u> € 126.568,65</p>
<b>A detrarre Spese</b>	<u>SPESE cancellazione formalità e Sanatoria Urbanistica:</u> € 12.468,80
<b>Valore quota pignorata da porre a base d'asta 1/1</b>	<p><u>Valore da porre a base d'Asta Lotto n.4 (quota pari all'intero 1/1):</u> € <u>114.099,85</u>  (diconsi euro centoquattordicimilaenovantanove/85)</p>



### 3.17 Risposta al quesito n°17.

*“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 di costruzione, anche degli interni.”*

In risposta alla domanda è stato predisposto l'allegato n. 11, in cui si riportano le fotografie con lo stato dei luoghi, ritratte sia all'interno che all'esterno dei quattro Lotti, inoltre verrà allegata alla presente relazione di consulenza anche un CD contenente le fotografie in formato digitale:

- ALL. 11/A - Foto Lotto n.1 (Capannone in Decollatura) da n. 1 a n.20
- ALL. 11/B - Foto Lotto n.2 (Lotto Edificabile in Decollatura) da n.21 a n.28
- ALL. 11/C - Foto Lotto n.3 (Terreno Agricolo in Serrastretta) da n.29 a n.36
- ALL. 11/D - Foto Lotto n.4 (Villino in Decollatura) da n.37 a n.64.

## 4 CONCLUSIONI

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

### ALLEGATO N°1: VISURE CATASTALI:

- 1/A – Soggetto: [REDACTED]
- 1/B – Soggetto: [REDACTED]
- 1/C – Soggetto: [REDACTED]
- 1/D – Immobile: **Lotto 1:** Capannone N.C.E.U. Decollatura F.50, P.lla 366, ctg. C/2, mq.227, via Stazione;
- 1/E – Immobile: **Lotto 2:** Terreno Edificabile Decollatura F.15, P.lla 209, mq.1.120, loc. Gesariellu;
- 1/F – Immobile: **Lotto 3:** Terreno Agricolo Serrastretta F.8, P.lle 66 (mq.3.140), 191 (mq.1.560) e 245 (mq.2.560), loc. Ferro;
- 1/G.i – Immobile: **Lotto 4:** Villino N.C.E.U. Decollatura F.58, P.lla 186, sub.3 (ex1,2), ctg. A/7, vani 7, c.da Bonomilo;
- 1/G.ii – Immobile: **Lotto 4:** Terreno su cui sorge il Villino N.C.T. Decollatura F.58, ex P.lla 186;

### ALLEGATO N°2: VISURE CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI:

- 2/A – Immobile: **Lotto 1:** Capannone N.C.E.U. Decollatura F.50, P.lla 366, ctg. C/2, mq.227, via Stazione;
- 2/B.i – Immobile: **Lotto 2:** Terreno Edificabile NCT Decollatura F.15, P.lla 209, mq.1.120, loc. Gesariellu (ex p.lla 179);
- 2/B.ii – Immobile: **Lotto 2:** Terreno Edificabile NCT Decollatura F.15, ex p.lla 179;



- 2/C – Immobile: **Lotto 3:** Terreno Agricolo NCT Serrastretta F.8, P.IIe  
2/C.i – p.IIa 66 (mq.3.140),  
2/C.ii - p.IIa 191 (mq.1.560) e  
2/C.iii - p.IIa 245 (mq.2.560), loc. Ferro;
- 2/D – Immobile: **Lotto 4:** Villino N.C.E.U. Decollatura F.58, P.IIa 186,  
sub.3 (ex1,2), ctg. A/7, vani 7, c.da Bonomilo;
- 2/E – Soggetto: [REDACTED]
- 2/F – Soggetto: [REDACTED]
- 2/G – Soggetto: [REDACTED]
- 2/H – Soggetto: [REDACTED]
- 2/I – Soggetto: [REDACTED]
- 2/L – Soggetto: [REDACTED]
- 2/M – Soggetto: [REDACTED]
- 2/N – Soggetto: [REDACTED]
- 2/O – Soggetto: [REDACTED]

ALLEGATO N°3: INDIVIDUAZIONE GEOGRAFICA DEI QUATTRO LOTTI CON FOTO AEREE, AEROFOTOGRAMMETRIA E STRALCIO P.R.G./P.S.C.:

3/A – **Lotto 1** Capannone NCEU Decollatura F.50, p.IIa366, ctg.C/2, mq.227;

3/B – **Lotto 2** Terreno Edificabile NCT Decoll.ra F.15, p.IIa 209, mq.1.120;

3/C – **Lotto 3** Terreno Agricolo NCT Serrastretta F.8, p.IIe 66, 191 e 245 (mq. Totali 7.260);

3/D – **Lotto 4** Villino NCEU Decollatura F.58, p.IIa 186, sub.3, ctg.A/7, vani7;

ALLEGATO N°4: STRALCIO FOGLIO DI MAPPA E PLANIMETRIE CATASTALI DEI QUATTRO LOTTI:

4/A – **Lotto 1** Capannone NCEU Decollatura F.50, p.IIa366, ctg.C/2, mq.227;

4/B – **Lotto 2** Terreno Edific. NCT Decollatura F.15, p.IIa 209, mq.1.120;

4/C – **Lotto 3** Terreno Agricolo NCT Serrastretta F.8, p.IIe 66, 191 e 245 (mq. Totali 7.260);

4/D – **Lotto 4** Villino NCEU Decollatura F.58, p.IIa 186, sub.3, ctg.A/7, vani7;

ALLEGATO N°5: ELABORATI GRAFICI: PLANIMETRIA GENERALE, PROSPETTO DI STIMA E PIANTE STATO DI FATTO DEI QUATTRO LOTTI:

5/A – **Lotto 1** Capannone NCEU Decollatura F.50, p.IIa366, ctg.C/2, mq.227;

5/B - **Lotto 2** Terreno Edificabile NCT Decollatura F.15, p.IIa 209, mq.1.120;

5/C – **Lotto 3** Terreno Agricolo NCT Serrastretta F.8, p.IIe 66, 191 e 245 (mq. Totali 7.260);

5/D – **Lotto 4** Villino NCEU Decollatura F.58, p.IIa 186, sub.3, ctg.A/7, vani7;



**ALLEGATO N°6: DOCUMENTAZIONE CONFORMITA' URBANISTICA:**

**6/A – Lotto 1** Capannone NCEU Decollatura F.50, p.lla 366, ctg.C/2, mq.227:

- 6/A.i: Permesso di Costruire n.13/2008 con allegate relazioni ed elaborati grafici;
- 6/A.ii: SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) prot. 7252 del 06/12/2013 per “Impianto di Prima Pioggia” con allegata fine lavori del 13/12/2013 prot.7525 con allegato collaudo;
- 6/A.iii: Autorizzazione n.01 del 07/10/2014 prot.6444 per scarico in pubblica fognatura per insediamento produttivo;

**6/B- Lotto 2** Terreno Edificabile NCT Decollatura F.15, p.lla 209, mq.1.120:

- Permesso di Costruire n.01/2013 con allegate relazioni, elaborati grafici ed Inizio Lavori dal 10/02/2014;

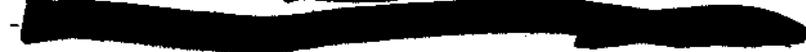
**6/C – Lotto 4** Villino NCEU Decollatura F.58, p.lla 186, sub.3, ctg.A/7, vani7;

- 6/C.i: Concessione ad Edificare n.6/87 prot.2137 del 27/04/1987 con allegate relazioni ed elaborati grafici;
- 6/C.ii: Autorizzazione prot.2462 del 15/06/2001 e prot.6027 del 20/02/2001 per la realizzazione di tettoia semipermanente con allegate relazioni ed elaborati grafici;

**ALLEGATO N°7: TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA DEI BENI:**

- 7/A – **Lotto 1:** Atto Notaio Pasquale Critelli rep.14466 del 30/07/2009;
- 7/B – **Lotto 2:** Atto Notaio Pasquale Critelli rep.15191 del 09/05/2012;
- 7/C – **Lotto 3:** Atto Notaio Francesco Notaro rep.82086 del 21/10/1994;
- 7/D – **Lotto 4:** Atto Notaio Francesco Notaro rep.76722 del 22/04/1993;

**ALLEGATO N°8: Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio di:**

-   
- 

**ALLEGATO N°9:** Verbali di Sopralluogo del 20/11/2015 e 04/12/2015 con allegati rilievi metrici effettuati

**ALLEGATO N°10/A:** Indagini Effettuate presso Agenzia delle Entrate, Ufficio del Registro, per accertamento Esistenza Contratti di Locazione prot.47535/2015

**ALLEGATO N°10/B:** Copia Contratti di Locazione rilasciati dall'Ufficio del Registro di Lamezia Terme:

- 10/b.i: Contratto di Locazione Commerciale n.123/1 del 01/01/2006, serie 3;
- 10/b.ii: Contratto di Locazione Commerciale n.236 del 03/02/2014, serie 3;
- 10/b.iii Contratto di Locazione ad uso Abitativo n.53 del 09/04/2014, serie 3T;



**ALLEGATO N°11: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEI QUATTRO LOTTI:**

- 11/A – **Lotto 1:** Magazzino Decollatura Foto da 1 a 20;
- 11/B – **Lotto 2:** Terreno Edificabile Decollatura Foto da 21 a 28;
- 11/C – **Lotto 3:** Terreno Agricolo Serrastretta Foto da 29 a 36;
- 11/D – **Lotto 4:** Villino Decollatura Foto da 37 a 64;

**ALLEGATO N°12:** Indagini con Risultanze del Tribunale di Lamezia Terme per Eventuali Cause in Corso

**ALLEGATO N°13:** Certificati di Residenza di [REDACTED] rilasciati dal Comune di Decollatura

**ALLEGATO N°14:** O.M.I.: Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia del Territorio – Dati del 1° Semestre Anno 2015 Comune di Decollatura:

- 14/A – Destinazione Produttiva (Capannoni Tipici e Laboratori);
- 14/B – Destinazione Residenziale (Abitazioni civili, Ville e Villini);
- 14/C – Destinazione Commerciale (Magazzini, Negozi);

**ALLEGATO N°15:** INDAGINI DI MERCATO IMMOBILIARE DECOLLATURA:

15/A – Abitazioni-Villini in Decollatura

15/B – Terreni in Decollatura

**ALLEGATO N°16:** Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Decollatura prot.5440 del 09/10/2015 inerente il Lotto n.2: terreno edificabile

**ALLEGATO N°17:** Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Serrastretta prot.4647 del 06/10/2015 inerente il Lotto n.3: terreno agricolo con allegato Piano Regolatore Generale, norme particolari e tabella edilizia

**ALLEGATO N°18:** Indagini su esistenza di “censo, livello e/o uso civico”:

18/A: Attestazione del Comune di Decollatura del 04/03/2016 inerenti i lotti nn. 1, 2, 4;

18/B: Attestazione del Comune di Serrastretta del 14/12/2015 prot.6056 inerente il lotto n.3;

**ALLEGATO N°19:** Verbali di accertamento proprietà con verbali di invito a costituirsi nella Procedura Esecutiva da parte del CTU con dichiarazione dei possessori di fatto dell’immobile pignorato identificato come Lotto n.1:

- Verbale del 11/01/2016 con dichiarazione di [REDACTED]
- Verbale del 08/02/2016 e riapertura del 12/02/2016 con dichiarazione di [REDACTED] con allegata scrittura privata ed elaborati tecnici;
- Verbale del 08/02/2016 con dichiarazione di [REDACTED]



ALLEGATO N°20: Indagini Proprietà inerente il Lotto n.1 su corte retrostante e caldaia di fatto occupati da altri soggetti estranei alla procedura

ALLEGATO N°21: Accertamento data "Ragione del Credito": Interventi di EQUITALLIA;

ALLEGATO N°22: Foto Storiche (Ortofoto) Lotto n.4 anno 2000 e 2016;

ALLEGATO N°23: V.A.M. (Valori Agricoli Medi) Provincia di Catanzaro Annualità 2013, Regione Agraria n.1;

ALLEGATO N°24: Documentazione Varia (Avvisi Vari, Richieste, Ect.):

- 04/11/2015 Avviso di sopralluogo;
- 21/09/2015 Richiesta notaio Critelli per copia atti di compravendita;
- 14/11/2015 Richiesta Proroga 1 con concessione del G.E. del 16/11/2015 ed invio alle parti del 17/11/2016;
- 26/11/2015 Rinvio sopralluogo;
- 06/10/2015 Richiesta Esistenza Pratiche Edilizia presso Comune di Decollatura;
- 06/10/2015 Richiesta Estratto Matrimonio presso Comune di Decollatura;
- 14/01/2016 Richiesta Proroga 2 con concessione del G.E. del 25/01/2016 ed invio alle parti del 26/01/2016;

Lamezia Terme, 10/03/2016

L'Esperto  
*Dott. Ing. Vincenzo TORCASIO*

