



TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

Oggetto: **CAUSA CIVILE ISCRITTA AL N. 80/2015**

R.G.E. VERTENTE TRA [REDACTED]

CONTRO XXXX

Giudice dell'Esecuzione: **dott. GOT FRANCESCO TALLARICO**

Consulente Tecnico d'Ufficio: **ing. OTTAVIANO FERRIERI**, nato a

Lamezia Terme il 06/01/1970, con studio tecnico in Via Abritti,
175 - 88040 San Mazzeo di Conflenti (CZ).

□□□□



il giorno 22/12/2015, il signor Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa

Adele FORESTA, disponeva la nomina del sottoscritto,

Ottaviano ing. Ferrieri, quale consulente tecnico d'ufficio

nella causa **N. 80/2015 R.G.E.** vertente tra: [REDACTED]

[REDACTED] controXXXX.

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

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

Studio Tecnico □8

INDIRIZZO POSTALE e Sede Fiscale: Via Abritti, 175 - 88040 San Mazzeo di Conflenti (CZ) p.IVA 02342440795

Sedi Operative: C/da Passeri, 50 - 88040 Martirano Lombardo (CZ); Via Mario Paola vico I, 11 - 88046 Lamezia Terme (CZ)

Tel 0968/60129 - Telefax 09681940491, Cellulare: 3391719795

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

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 altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.;*
- 5) *Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, 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 e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quando a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);*
- 10) *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (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. 6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;*

13) *In caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R.*

6. 6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale resenzione 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. 6.6.2001 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 che 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.

PREMESSA

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

- Agenzia delle Entrate di Catanzaro, ufficio del catasto, per accertare i dati identificativi degli immobili oggetto d'indagine ed estrarre copia degli elaborati planimetrici, delle planimetrie catastali e degli stralci dei fogli di mappa, nonché, ottenere informazioni e documentazione in merito alle variazioni catastali intervenute negli anni e che riguardavano espressamente i beni indagati;
- Svariate Agenzie delle Entrate allo scopo di effettuare delle semplici visure;
- Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Catanzaro, per appurare la presenza di creditori iscritti, e poterne indicare nominativi e note di trascrizione;
- Ufficio tecnico del Comune di Cicala (CZ) per verificare eventuali difformità rispetto alla Legge N. 47/85 e alla vigente normativa in materia urbanistica, all'art. 39 della

Legge 724/94, nonché, in merito al condono edilizio ultimo, cioè il D. L. 30 settembre 2003, N. 269 "Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici" art. 32, e attingere, comunque, alle

informazioni di carattere urbanistico degli immobili;

- Ufficio Urbanistica del Comune di Cicala (CZ), al fine di farsi rilasciare copia dei certificati di destinazione urbanistica dei terreni eseguiti;
- Ufficio Usi Civici del Comune di Cicala per accertare eventuali gravami sui suoli pignorati;
- Archivio Notarile di Catanzaro, al fine di reperire alcuni dei titoli di proprietà dei cespiti in esame;
- Ufficio del notaio Rocco Guglielmo, in Catanzaro, al fine di reperire i restanti atti di proprietà dei beni indagati;
- Ufficio dei Servizi demografici del Comune di Taverna (CZ), allo scopo di ottenere le informazioni sul regime patrimoniale dell'attore eseguito;
- La ricerca delle registrazioni relative agli immobili investigati è stata effettuata presso l'agenzia delle entrate di Lamezia Terme.

Dopo aver prestato fedele giuramento, innanzi al G.E., dott.ssa Adele Foresta, il sottoscritto accedeva alla cancelleria delle esecuzioni del Tribunale di Lamezia Terme, anche mediante portale telematico, e visionava il fascicolo di causa ascrivibile alla procedura esecutiva N. 80/2015 R.G.E..

Individuati i soggetti implicati nella causa, inviava agli stessi comunicazioni ufficiali, tramite raccomandate A.R., con le quali si fissava la data di sopralluogo dei cespiti eseguiti, da svolgersi il 22 febbraio 2016, alle ore 10,00 **(vedi allegato L)**.

Ai patrocinatori della parte precedente, altresì, la comunicazione era inoltrata tramite PEC.

A pochi giorni dalla visita, l'avvocato XXXX, legale dell'attore pignorato, signor XXXX, chiedeva formalmente allo scrivente di posticipare il sopralluogo lamentando cagionevoli condizioni di salute del suo assistito.

Pertanto, il sottoscritto, in data 17 marzo 2016, provvedeva a fissare una nuova data per l'incontro e la visita ai cespiti eseguiti, che veniva stabilita per giorno 25 marzo 2016, ore 10,00, in Cicala, a partire da Via Nazionale N. 17/B **(vedi allegato L)**.

Nel giorno, nel luogo e nell'ora statuiti all'incontro, erano presenti: il signor XXXX, figlio della parte esecutata, il geometra XXXXed il geometra XXXX Marco, personali collaboratori dello scrivente ed il sottoscritto **(vedi allegato L)**.

Sul posto si eseguiva il rilievo grafico e fotografico dello stabile, ivi ubicato, costituito da magazzini, abitazioni, uffici ed unità in corso di costruzione, tutti ospitati all'interno di due manufatti multipiano, distinti al Catasto Fabbricati, foglio di mappa 11, particelle 819 e 874 del nomato Comune calabrese **(vedi allegato L)**.

Alle ore 13:00, si passava a visionare il terreno in agro di Cicala, località "Sprovieri Miconzi", distinto al Catasto rurale, al foglio di mappa 16; si provvedeva, quivi, ad effettuare un rilievo fotografico del fondo pignorato e del manufatto rurale, ormai a rudere, rientrante nella perimetrazione eseguita.

Ritenuto esauriente quanto rilevato, il sottoscritto ed i personali collaboratori, accompagnati dal signor XXXX, si recavano in località "Vicario", dove sono collocati i terreni distinti al foglio di mappa 9.

Sul posto, veniva rilevata la presenza di alcuni manufatti, per i quali, così per

come dichiarato dal signor XXXX, era stata avanzata richiesta di condono edilizio; gli stessi, però, non erano censiti in catasto.

Era necessario, pertanto, stabilire una seconda visita presso il sito, al fine di caratterizzare gli immobili dal punto di vista catastale, mediante rilievo topografico per posizionarli in mappa, e sotto l'aspetto della consistenza, con una rilevazione grafica puntuale.

L'incontro veniva rinviato dopo le feste pasquali, concordandolo per le vie brevi.

Alle ore 14:17, ritenuto esaurente quanto rilevato, si procedeva a redigere il verbale, sottoscritto dagli astanti **(vedi allegato L)**.

Successivamente all'incontro, il sottoscritto presentava, scaglionandole nel tempo, ben tre relazioni al Giudice dell'Esecuzione, con le quali illustrava puntualmente la situazione riscontrata e rilevata sui luoghi di causa.

All'uopo, il sottoscritto ed i personali collaboratori si recavano altre volte in località Vicario di Cicala, per eseguire le operazioni tecniche ritenute necessarie.

Come indicato nella terza istanza indirizzata al Giudice dell'Esecuzione, datata 31 maggio 2016, citando testualmente; *“In seguito a preciso e puntuale rilievo geotopografico è stato accertato che sulle particelle interessate dal pignoramento ricadono solo alcuni dei manufatti presenti sull'intera area dell'impianto di lavorazione inerti. Non sono, quindi, necessarie operazioni di accatastamento che riguardano la moltitudine dei fabbricati, come ipotizzato nella prima fase di ricognizione”* **(vedi**

allegato D.

Occorre chiarire che l'attenzione della presente perizia non è indirizzata anche ai beni in agro di Taverna e Gimigliano, in quanto detti Comuni, rientrano sotto la giurisdizione del Tribunale di Catanzaro.

Ultimati i lavori di rilievo e misurazione, nonché, tutte le operazioni preliminari, si espongono di seguito i risultati della consulenza **(vedi allegati A, B, C, D, E, F,**

G, H, I, J, K, L).

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N. 1-2-3

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

In ottemperanza all'ex art. 567, 2° comma codice di procedura civile, il sottoscritto accedeva, in data 22/12/2015, alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari di Lamezia Terme, anche mediante portale telematico, per visionare il fascicolo di causa inerente la procedura esecutiva in oggetto, allo scopo di estrarre copia degli atti e valutare la completezza dei documenti.

Nello specifico la procedura esecutiva individuata con il N. 80/2015 R.G.E. era corredata dalla seguente certificazione ipotecaria e catastale:

□ Certificazione Notarile a firma della dott.ssa XXXX, notaio in Catanzaro, datata 14 dicembre 2015, a copertura del ventennio;

□ Nota di trascrizione del Verbale di Pignoramento immobili del 16/10/2015, R.P. N. 9497, R.G. N. 11845, derivante da atto giudiziario del 24/09/2015, rep. N. 769.

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



QUESITO N. 4

Identifichi con precisi dati catastali (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 altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E..

I beni coinvolti nella **procedura espropriativa N. 80/2015 R.G.E.** – Tribunale di Lamezia Terme innescata dal verbale di pignoramento immobili del 16/10/2015, R.P. N. 9497, R.G. N. 11845, derivante da atto giudiziario del 24/09/2015, rep. N. 769, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme (CZ), risultano ubicati nei Comuni di Cicala, Gimigliano e Taverna.

E' il caso di ribadire che, i cespiti siti in Gimigliano e Taverna saranno esclusi dalla trattazione nella presente perizia immobiliare, in quanto i suddetti territori rientrano nella giurisdizione del Tribunale di Catanzaro.

Di seguito vengono indicati, così per come trascritti nell'atto di pignoramento, i cespiti immobiliari esecutati:

Unità negoziale n. 1

- 1) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 11, P.Illa 819, Sub. 3, Natura C2 – “magazzini e locali di deposito”;
- 2) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 11, P.Illa 819, Sub. 4, Natura C2 – “magazzini e locali di deposito”;
- 3) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 11, P.Illa 819, Sub. 5, Natura C2 – “magazzini e locali di deposito”;
- 4) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 11, P.Illa 819, Sub. 6, Natura C – “fabbricato in corso di costruzione”;
- 5) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 11, P.Illa 819, Sub. 7, Natura A3 – “abitazione di tipo economico”;
- 6) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 11, P.Illa 819, Sub. 8, Natura C – “fabbricato in corso di costruzione”;
- 7) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 11, P.Illa 819, Sub. 9, Natura A3 – “abitazione di tipo economico”;
- 8) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 11, P.Illa 819, Sub. 10, Natura A3 – “abitazione di tipo economico”;
- 9) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 11, P.Illa 819, Sub. 11, Natura C – “fabbricato in corso di costruzione”;
- 10) Comune C674 Cicala (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 11, P.Illa 819, Sub. 12, Natura C2 – “magazzini e locali di deposito”;
- 11) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 11, P.Illa

- 874, Sub. 2, Natura C2 – “magazzini e locali di deposito”;
- 12) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 11, P.IIa
874, Sub.3, Natura C2 – “magazzini e locali di deposito”;
- 13) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 11, P.IIa
874, Sub.4, Natura C2 – “magazzini e locali di deposito”;
- 14) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 11, P.IIa
874, Sub.7, Natura A10 – “uffici e studi privati”;
- 15) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 11, P.IIa
874, Sub.8, Natura C – “fabbricato in corso di costruzione”;
- 16) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 11, P.IIa
874, Sub.9, Natura C – “fabbricato in corso di costruzione”;
- 17) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 11, P.IIa
874, Sub.10, Natura C – “fabbricato in corso di costruzione”;
- 18) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 11, P.IIa
874, Sub. 11, Natura C – “fabbricato in corso di costruzione”;
- 19) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Terreni, Foglio 9, P.IIa 125,
Natura T – “terreno”;
- 20) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Terreni, Foglio 9, P.IIa 126,
Natura T – “terreno”;
- 21) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Terreni, Foglio 9, P.IIa 133,
Natura T – “terreno”;
- 22) Comune C674 Cicala (CZ), Catasto Terreni, Foglio 9, P.IIa 134,

Natura T – “terreno”;

23) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Terreni, Foglio 9, P.IIa 162,

Natura T – “terreno”;

24) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Terreni, Foglio 9, P.IIa 173,

Natura T – “terreno”;

25) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Terreni, Foglio 9, P.IIa 175,

Natura T – “terreno”;

26) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Terreni, Foglio 9, P.IIa 177,

Natura T – “terreno”;

27) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Terreni, Foglio 9, P.IIa 179,

Natura T – “terreno”;

28) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Terreni, Foglio 9, P.IIa 180,

Natura T – “terreno”;

29) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Terreni, Foglio 9, P.IIa 182,

Natura T – “terreno”;

30) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Terreni, Foglio 9, P.IIa 185,

Natura T – “terreno”;

31) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Terreni, Foglio 16, P.IIa, 109,

Natura T – “terreno”;

32) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Terreni, Foglio 16, P.IIa 110,

Natura T – “terreno”;

- 33) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Terreni, Foglio 16, P.IIa 111,
Natura T – “terreno”;
- 34) Comune C674 Cicala (CZ), Catasto Terreni, Foglio 16, P.IIa 112,
Natura T – “terreno”;
- 35) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Terreni, Foglio 16, P.IIa 351,
Natura T – “terreno”;
- 36) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Terreni, Foglio 16, P.IIa 352,
Natura T – “terreno”;
- 37) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Terreni, Foglio 16, P.IIa 353,
Natura T – “terreno”;
- 38) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Terreni, Foglio 16, P.IIa 354,
Natura T – “terreno”;
- 39) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Terreni, Foglio 11, P.IIa 873,
Natura T – “terreno”;
- 40) Comune E031 Gimigliano (CZ), Catasto Terreni, Foglio 11, P.IIa 1, Natura T “terreno”;
- 41) Com. E031 Gimigliano (CZ), Catasto Terreni, Foglio 11, P.IIa 2, Natura T “terreno”;
- 42) Comune E031 Gimigliano (CZ), Catasto Terreni, Foglio 11, P.IIa 3, Natura T “terreno”;
- 43) Comune E031 Gimigliano (CZ), Catasto Terreni, Foglio 11, P.IIa 38, Natura T “terreno”;
- 44) Comune E031 Gimigliano (CZ), Catasto Terreni, Foglio 11, P.IIa 65, Natura T “terreno”;
- 45) Com. E031 Gimigliano (CZ), Catasto Terreni, Foglio 11, P.IIa 102, Natura T “terreno”;
- 46) Com. E031 Gimigliano (CZ), Catasto Terreni, Foglio 11, P.IIa 104, Natura T “terreno”;
- 47) Com. E031 Gimigliano (CZ), Catasto Terreni, Foglio 11, P.IIa 107, Natura T “terreno”;
- 48) Com. E031 Gimigliano (CZ), Catasto Terreni, Foglio 11, P.IIa 111, Natura T “terreno”;

- 49) Com. E031 Gimigliano (CZ), Catasto Terreni, Foglio 11, P.lla 115, Natura T "terreno";
- 50) Com. E031 Gimigliano (CZ), Catasto Terreni, Foglio 11, P.lla 173, Natura T "terreno";
- 51) Com. E031 Gimigliano (CZ), Catasto Terreni, Foglio 11, P.lla 174, Natura T "terreno";
- 52) Com. E031 Gimigliano (CZ), Catasto Terreni, Foglio 11, P.lla 175, Natura T "terreno";
- 53) Com. E031 Gimigliano (CZ), Catasto Terreni, Foglio 11, P.lla 176, Natura T "terreno";
- 54) Com. E031 Gimigliano (CZ), Catasto Terreni, Foglio 11, P.lla 212, Natura T "terreno";
- 55) Com. L070 Taverna (CZ), Catasto Terreni, Foglio 25, P.lla 43, Natura T "terreno";
- 56) Com. L070 Taverna (CZ), Catasto Terreni, Foglio 25, P.lla 45, Natura T "terreno";
- 57) Com. L070 Taverna (CZ), Catasto Terreni, Foglio 25, P.lla 46, Natura T "terreno";
- 58) Com. L070 Taverna (CZ), Catasto Terreni, Foglio 25, P.lla 48, Natura T "terreno";
- 59) Com. L070 Taverna (CZ), Catasto Terreni, Foglio 25, P.lla 12, Natura R Fab. Rurale.

Unità negoziale n. 2

- 1) Comune L070 Taverna (CZ), Catasto Terreni, Foglio 26, P.lla 527, Natura T "terreno"; 2)
Comune L070 Taverna (CZ), Catasto Terreni, Foglio 26, P.lla 154, Natura T "terreno"

(vedi allegato E).

La procedura esecutiva in esame si esplica contro il signor XXXX, in quanto proprietario dei beni eseguiti **(vedi**

allegato E).

Prima di procedere alla "formazione" dei lotti di vendita, in considerazione del numero elevato di beni implicati nella causa in oggetto e della diversa collocazione all'interno del territorio comunale di Cicala (CZ) è necessario fare delle precisazioni, riguardanti degli

aspetti peculiari, al fine della caratterizzazione e valutazione della massa



immobiliare pignorata.

Nel dettaglio, i cespiti riportati nel verbale di pignoramento **dal N. 1 al N. 10**, distinti in Catasto al foglio 11, particella 819, costituiscono un unico corpo di fabbrica, a più livelli, ubicato in via Nazionale N. 17, nel centro urbano di Cicala (CZ) **(vedi allegato A)**.

Stessa cosa dicasi per gli immobili distinti **dal N. 11 al N. 18**, e censiti al foglio 11, particella 874, i quali sono parte integrante di un edificio a maggiore consistenza, posto in aderenza a quello che ospita i lotti 1-10, citato in precedenza, di conseguenza collocato anch'esso nel centro urbano del Comune dell'entroterra catanzarese, prospiciente la via Nazionale **(vedi allegato A)**.

Il bene distinto al **N. 39** nel verbale di pignoramento ed individuato al foglio 11, particella 873, altresì, costituisce la corte esclusiva dei due edifici condominiali **(vedi allegato A)**.

In riferimento alla suddetta unità esecutata, occorre chiarire che la stessa, essendo indispensabile per la piena fruibilità dei cespiti allocati nei fabbricati distinti alle particelle 819 e 874, verrà suddivisa, al momento dell'assegnazione, ai rispettivi acquirenti sub-asta, in ugual quota.

I terreni identificati **dal N. 18 al N. 30** e censiti al Foglio 9, sono parte integrante di una cava di inerti, ubicata in Località Vicario, in prossimità della "zona industriale" di Cicala.

Infine, gli immobili distinti **dal N. 31 al N. 38**, costituiscono un unico appezzamento di terreno, ubicato in località "Micaronzo Sprovieri", posizionata a Sud – Est del centro abitato e facilmente raggiungibile dalla S.S. 109 della "Sila Piccola", in prossimità del ponte del torrente Pomo.

In merito ai terreni citati, siti sia in località "Micaronzo Sprovieri" che in località "Vicario" occorre affermare che, dalla lettura dei titoli di proprietà, è emerso che l'attore esecutato vanta la quota di comproprietà pari a 1/2 dell'intero e non già il totale **(vedi allegato F)**.

L'aspetto singolare della procedura esecutiva in esame, infatti, riguarda la quota di pignoramento che colpisce i cespiti oggetto di stima; nel dettaglio, alla "sezione C – soggetti" del verbale di pignoramento del 16/10/2015, R.P. N. 9497, R.G. N. 11845, che incardina la procedura esecutiva in esame, come "soggetto contro", viene indicato

esclusivamente il signor XXXX, mentre, la quota pignorata viene fissata quella pari ad 1/1.

Tale attribuzione è da intendersi errata, poiché il signor XXXX, sia al momento dell'acquisto dei cespiti e sia al tempo della trascrizione del pignoramento immobiliare, era coniugato in regime di comunione legale dei beni.

Infatti, nell'atto di compravendita dello 03/01/2001, Rep. N. 74.251, Raccolta N 11.615, a rogito del drXXXX, notaio in Catanzaro, registrato a Catanzaro il 19/01/2001 al N. 299, e trascritto a Catanzaro il 10/01/2001, al N. 470 R.G. e N. 385 R.P., con il quale la ditta pignorata acquisiva la titolarità dei terreni agricoli, in località Micaronzo Sprovieri in agro di Cicala, è chiaramente riportato: "*XXXX il quale dichiara di essere coniugato in regime patrimoniale di comunione legale*" **(vedi allegato F)**.

Pertanto, la quota pignorata ascrivibile al soggetto esecutato, è pari ad 1/2 del totale; tale diritto di proprietà corrisponderà con la quota realmente pignorabile, mentre, la restante porzione resterà di proprietà del terzo, ovvero del coniuge, signora XXXX.

Discorso ancora più complesso per quanto riguarda la titolarità dei terreni identificati dal N. 18 al N. 30, e censiti al Foglio 9, parte integrante

della cava di inerti, in Località Vicario, in prossimità della "zona industriale" di Cicala.

I suoli in questione sono pervenuti al signor XXXX per atto di "Cessione di aree in diritto di proprietà nel piano per gli insediamenti produttivi" del 15/03/2001, Rep. N. 09/2001, a rogito del segretario comunale di Cicala, dott.ssaXXXX, trascritto a Catanzaro il 14/04/2001, al N. 7709 R.G. e N. 6152 R.P. **(vedi allegato F).**

Dalla lettura del citato strumento si evince che gli immobili in questione venivano venduti al signor: *"XXXX in qualità di titolare della ditta omonima con sede in Cicala via*

Nazionale 17b, codice XXXX nel seguito indicato come Concessionario)" **(vedi allegato F).**

L'incongruenza nasce dal fatto che al momento della stipula dell'atto, il coniuge, ovvero, la signora XXXX era assente e, quindi, non provvedeva a formalizzare la cosiddetta "rinunzia al coacquisto (art.179, lettera f del codice civile)".

Come noto, l'ultima parte dell'art. 179 cod. civ. ha un contenuto complesso.

La norma, che prevede un'elencazione dei beni da considerarsi personali per ciascuno dei coniugi pur quando essi si trovino in comunione

legale dei beni, in tale ambito alla lettera f) annovera "i beni acquisiti con il prezzo del trasferimento dei beni personali sopraelencati o col loro scambio, purché ciò sia espressamente dichiarato all'atto dell'acquisto."

Il comma della disposizione in esame prosegue sancendo che: "l'acquisto di beni immobili, o di beni mobili elencati nell' articolo 2683, effettuato dopo il matrimonio, è escluso dalla comunione, ai sensi delle lettere c), d) ed f) del precedente comma, quando tale esclusione risulti dall'atto di acquisto se di esso sia stato parte anche l'altro coniuge".

Inversamente non occorre alcuna dichiarazione per escludere il bene dalla comunione quando esso sia stato acquistato per donazione, ancorché indiretta (cass. civ., sez. I, 14197/2013).

La disposizione da ultimo citata ha posto fin da subito il problema della natura giuridica della dichiarazione del coniuge non acquirente.

A fronte dell'opinione secondo la quale essa integrerebbe, comunque, una manifestazione di volontà negoziale dispositiva intesa ad escludere in ogni caso il bene dalla comunione legale, si è imposta la diversa costruzione in forza della quale essa avrebbe una valenza meramente dichiarativa.

In sostanza si tratterebbe di una dichiarazione di tipo confessorio resa stragiudizialmente.

Intanto, dunque, sarebbe atta a sortire effetti, in quanto rappresentante circostanze rispondenti al vero.

In giurisprudenza ha prevalso questa impostazione; è stato, infatti, deciso che la dichiarazione del coniuge non acquirente possiede effetti dichiarativi (cfr. Cass. Civ. Sez. II, 6120/08 relativamente alla natura non negoziale ed alla contestabilità della stessa unicamente per errore di fatto o per violenza), non sembrando, pertanto, ammissibile una distinta manifestazione di una volontà intesa ad altrimenti escludere, con efficacia dispositiva, l'automaticità dell'acquisto in capo alla comunione (Cass. Civ. Sez. I, 2954/03; Cass. Civ. Sez. I, 19250/04; cfr., per un possibile ripensamento sulla questione del c.d. "rifiuto al coacquisto", Cass. Civ. Sez. I, 30416/08; Tribunale di Roma, 22/06/2012).

Si è addirittura stabilito che è possibile contestare, anche a distanza di tempo, l'appartenenza del bene al patrimonio personale di uno soltanto dei coniugi, facendo valere l'effettivo intento del coniuge dichiarante e la reale destinazione del cespite, pur dovendo essere tutelato il terzo avente causa di buona fede, al quale l'esito della relativa vertenza sarebbe inopponibile (Cass. Civ. Sez. Unite, 22755/09; Cass. Civ.,

Sez. I, 18114/10; cfr. anche Cass. Civ., Sez. I, 14226/10 in relazione alla diversa portata tra la dichiarazione resa dal coniuge ai sensi delle lettere c) e d) del II comma dell'art. 179 cod. civ. rispetto a quella qui in considerazione).

Conseguentemente è stata sancita l'inopponibilità al creditore personale del coniuge acquirente della pronunzia che riconosce l'appartenenza del cespite (già acquistato come bene personale) alla comunione quando la trascrizione del pignoramento abbia preceduto la trascrizione della domanda giudiziale intesa a ricondurre il bene alla comunione (Cass. Civ., Sez. III, 25865/13).

Nel senso della inopponibilità della portata confessoria della dichiarazione ai terzi, eredi di chi abbia fatto la dichiarazione in esame, nel giudizio inteso a dar conto dell'eventuale natura di donazione indiretta scaturente dall'atto in parola, cfr. Cass. Civ., Sez. II, 19153/12.

E', comunque, possibile configurare l'acquisto esclusivamente personale di un bene anche in difetto della dichiarazione in esame, quando la nuova acquisizione sia effettuata direttamente a titolo permutativo per il tramite di cespiti esclusi dalla comunione, che di per sè testimoniano la provenienza personale del bene che costituisce il

corrispettivo dell'acquisto dell'ulteriore bene il quale, per ciò stesso, deve qualificarsi come personale.

Ora è evidente che l'acquisizione dei suoli *de quo* non ha comportato alcuna permuta da parte del signor XXXX tanto è vero che all'articolo 3 del citato atto d'acquisto è chiaramente indicato quanto segue: *"Il prezzo di cessione pari a lire 30.200.000 corrisponde all'importo derivante dal costo al mq fissato in £. 5.000 con deliberazione n. 03 del 19.01.2000 ed alla superficie del lotto n. 1, in precedenza assegnato, non già di proprietà del concessionario,*

equivalente ad una superficie di mq. 6.040" **(vedi allegato H).**

Da quanto sostenuto, quindi, è evidente che la quota pignorata ascrivibile al soggetto esecutato, è pari ad 1/2 del totale; tale diritto di proprietà corrisponderà con la quota realmente pignorabile, mentre, la restante porzione resterà di proprietà del terzo, ovvero del coniuge, signoraXXXX

INDIVIDUAZIONE LOTTI

La suddivisione in lotti deve tener conto della natura dei cespiti, della destinazione d'uso, del reale utilizzo, della quota pignorata e, soprattutto, deve scongiurare l'innestarsi di possibili servitù ingestibili per l'acquirente.

In occasione dei sopralluoghi presso i cespiti eseguiti, il sottoscritto aveva modo di verificare lo stato dei luoghi, nonché, di vagliare l'aspetto urbanistico e strutturale degli immobili investigati, anche allo scopo di allestire un piano di divisione dei beni sottoposti ad espropriazione forzata e, conseguentemente, all'istituzione di più lotti di vendita.

In primo luogo, occorre affermare che la titolarità sui beni pignorati spetta esclusivamente al signor XXXX non sussistono, quindi, terzi soggetti comproprietari dei cespiti che si devono preservare dall'espropriazione forzata, ad eccezione dei terreni in località Micaronzo Sprovieri ed in località Vicario, in agro di Cicala, per come specificato.

Sono stati, invece, oggetto di attenta valutazione sia l'aspetto catastale che quello urbanistico e strutturale attinente, principalmente, alla consistenza degli spazi e dei beni comuni.

Infatti, prendendo in considerazione la "situazione" catastale dei cespiti, nonché, urbanistica si evince che ogni bene è accatastato come singola unità immobiliare per cui è possibile effettuare una suddivisione in lotti.

Anche dal punto di vista puramente strutturale sono "presenti" tutte le divisioni fisiche che hanno consentito il frazionamento dei manufatti nel rispetto della situazione catastale.

Infine, ma non meno rilevante, è da considerare che trattasi di immobili collocati in zone diverse e, quindi, non fruibili in "contiguità".

Per quanto appena affermato, si procederà all'elaborazione dei lotti di vendita, costituiti come di seguito:

LOTTO N. 1: *Magazzino ubicato al piano terra, lato Nord – Est, e censito al catasto fabbricati del Comune di Cicala, **foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 3**, categoria C/2 "Magazzini e locali di deposito", consistenza 72 mq, rendita 70,65 €, Via Nazionale N. 17/A, piano T;*

LOTTO N. 2: *Magazzino allocato nel versante settentrionale di un edificio a maggiore consistenza, e censito al catasto fabbricati del Comune di Cicala, **foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 4**, categoria C/2 "Magazzini e locali di deposito", consistenza 56 mq, superficie catastale 60 mq, rendita 54,95 €, Via Nazionale N. 17/A, p. T;*

LOTTO N. 3: *Magazzino, ubicato al primo terra, lato Nord – Ovest, e censito al catasto fabbricati del Comune di Cicala, **foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 5**, categoria C/2 "Magazzini e locali di deposito",*

consistenza 62 mq, superficie catastale 70 mq, rendita 60,84 €, Via Nazionale N. 17/D, piano T;

LOTTO N. 4: Magazzino, allocato nel versante Sud – Est di un fabbricato a più livelli, e censito al catasto fabbricati del Comune di

Cicala, **foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 12**, categoria C/2

“Magazzini e locali di deposito”, consistenza 61 mq, superficie catastale 71 mq, rendita 59,86 €, Via Nazionale N. 17, piano T;

LOTTO N. 5: Immobile in corso di costruzione, posizionato nel versante orientale del piano primo di un fabbricato multipiano, e censito al catasto fabbricati del Comune di Cicala, **foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 6**, categoria “in corso di costruzione”, Via Nazionale N. 17/B, piano 1, Interno 1;

LOTTO N. 6: Appartamento collocato nel versante occidentale del piano primo di un edificio a maggiore consistenza, e censito al catasto fabbricati del Comune di Cicala, **foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 7, categoria A/3** “Abitazione di tipo economico”, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 133 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 125 mq, rendita 300,06 €, Via Nazionale N. 17/B piano 1, Interno 2;

LOTTO N. 7: *Immobile in corso di costruzione, posto nell'ala Est del piano secondo di un fabbricato a maggiore consistenza, e censito al catasto fabbricati del Comune di Cicala, **foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 8**, categoria "in corso di costruzione", Via Nazionale N. 17/B, piano 2, Interno 3;*

LOTTO N. 8: *Appartamento posto sul lato Ovest del piano secondo di uno stabile multipiano sito in Cicala, e censito al catasto fabbricati, **foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 9**, categoria A/3 "Abitazione di tipo economico", consistenza 7 vani, superficie catastale totale 128 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 120 mq, rendita 300,06 €, Via Nazionale N. 17/B piano 2, Interno 4;*

LOTTO N. 9: *Appartamento collocata nel Est del terzo piano di un edificio a maggiore consistenza, e censito al catasto fabbricati di Cicala, **foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 10**, categoria A/3 "Abitazione di tipo economico", consistenza 6 vani, superficie catastale totale 121 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 113 mq, rendita 257,20 €, Via Nazionale N. 17/B piano 3, Interno 5;*

LOTTO N. 10: *Immobile in corso di costruzione, posto nell'ala Ovest del terzo piano di un fabbricato multipiano, e censito al catasto fabbricati del Comune di Cicala, **foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 11**,*

categoria "in corso di costruzione", Via Nazionale N. 17/B, piano 3, Interno 6;

LOTTO N. 11: Magazzino allocato nell'estremità Sud - Est di un edificio a maggiore consistenza, e censito al catasto fabbricati del

Comune di Cicala, **foglio di mappa N. 11, particella N. 874, sub. 2**, categoria C/2 "Magazzini e locali di deposito", consistenza 68 mq, superficie catastale 75 mq, rendita 56,19 €, Via Nazionale, piano T;

LOTTO N. 12: Magazzino ubicato al primo terra, lato Nord – Est, e censito al catasto fabbricati del Comune di Cicala, **foglio di mappa N. 11, particella N. 874, sub. 3**, categoria C/2 "Magazzini e locali di deposito", consistenza 48 mq, superficie catastale 53 mq, rendita 70,65 €, Via Nazionale, piano T;

LOTTO N. 13: Magazzino allocato nel versante Sud – Est di un fabbricato a più livelli, e censito al catasto fabbricati del Comune di

Cicala, **foglio di mappa N.11, particella N. 874, sub. 4**, categoria C/2 "Magazzini e locali di deposito", consistenza 48 mq, superficie catastale 51 mq, rendita 39,66 €, Via Nazionale, piano T;

LOTTO N. 14: Ufficio, collocato nel Ovest del primo piano di un edificio a maggiore consistenza, e censito al catasto fabbricati di

Cicala, **foglio di mappa N. 11, particella N. 874, sub. 7**, categoria A/10
"Uffici e studi privati", consistenza 5 vani, superficie catastale totale 106
mq, rendita 490,63 €, Via Nazionale snc, piano 1;

LOTTO N. 15: Immobile in corso di costruzione, posizionato nel
versante occidentale del piano secondo di un fabbricato multipiano, e
censito al catasto fabbricati del Comune di Cicala, **foglio di mappa N.**

11, particella N. 874, sub. 8, categoria "in corso di costruzione", Via
Nazionale, piano 2, Interno 3;

LOTTO N. 16: Immobile in corso di costruzione, posizionato nel
versante occidentale del piano secondo di un fabbricato multipiano, e
censito al catasto fabbricati del Comune di Cicala, **foglio di mappa N.**

11, particella N. 874, sub. 9, categoria "in corso di costruzione", Via
Nazionale, piano 2, Interno 4;

LOTTO N. 17: Immobile in corso di costruzione allocato al piano
sottotetto di un fabbricato multipiano, e censito al catasto fabbricati del
Comune di Cicala, **foglio di mappa N. 11, particella N. 874, sub. 10**,
categoria "in corso di costruzione", Via Nazionale, piano 3, Interno 5, e
foglio di mappa N. 11, particella N. 874, sub. 11, categoria "in corso di
costruzione", Via Nazionale, piano 3, Interno 6;

LOTTO N. 18: Terreno agricolo con annesso fabbricato rurale (rudere) censito al catasto terreni del Comune di Cicala, al **Foglio di mappa 16, Particella 109:** qualità Fabbricato rurale, consistenza 84 mq; **Foglio di mappa 16, Particella 110:** qualità querceto, Classe 2, consistenza 23.270 mq, Reddito dominicale 13,22 €, Reddito agrario 2,40 €; **Foglio di mappa 16, Particella 111,** qualità semin arbor, Classe 2, consistenza 10.280 mq, Reddito dominicale 18,58 €, Reddito agrario 13,27 €; **Foglio di mappa 16, Particella 112:** qualità incolt ster, consistenza 2.510 mq; **Foglio di mappa 16, Particella 351:** qualità pascolo arb, Classe 1, consistenza 10.140 mq, Reddito dominicale 5,24 €, Reddito agrario 3,67 €; **Foglio di mappa 16, Particella 352,** qualità pascolo, Classe 2, consistenza 7.380 mq, Reddito dominicale 2,67 €, Reddito agrario 2,29 €; **Foglio di mappa 16, Particella 353,** qualità pascolo, Classe 2, consistenza 9.540 mq, Reddito dominicale 3,45 €, Reddito agrario 2,96 €; **Foglio di mappa 16, Particella 354,** qualità semin irrig, Classe 2, consistenza 1.390 mq, Reddito dominicale 2,87 €, Reddito agrario 2,51 €;

LOTTO N. 19: Porzione di terreno agricolo, facente parete di un complesso immobiliare dedito all'estrazione e lavorazione di inerti, censita al catasto terreni del Comune di Cicala, al **Foglio di mappa 9, Particella 125,** qualità pascolo, Classe 1, Consistenza 310 mq, Reddito dominicale

0,16 €, Reddito agrario 0,19 €; **Foglio di mappa 9, Particella 126**, qualità semin irrig, Classe 2, Consistenza 930 mq, Reddito dominicale 1,92 €, Reddito agrario 1,68 €; **Foglio di mappa 9, Particella**

133, qualità querceto, Classe 1, Consistenza 380 mq, Reddito dominicale 0,31 €, Reddito agrario 0,06 €; **Foglio di mappa 9, Particella 134**, qualità seminativo, Classe 2, Consistenza 280 mq, Reddito dominicale 0,51 €,

Reddito agrario 0,29 €; **Foglio di mappa 9, Particella 162**, incolt ster, Consistenza 150 mq; **Foglio di mappa 9, Particella 173**, qualità semin irrig, Classe 2, consistenza 200 mq, Reddito dominicale 0,41 €, Reddito agrario 0,36 €; **Foglio di mappa 9, Particella 175**, qualità querceto, Classe 2, consistenza 960 mq, Reddito dominicale 0,55 €, Reddito agrario 0,10 €;

Foglio di mappa 9, Particella 177, qualità querceto, Classe 2, consistenza 2.170 mq, Reddito dominicale 1,23 €, Reddito agrario 0,22; **Foglio di mappa 9, Particella 179**, qualità querceto, Classe 1, consistenza 160 mq,

Reddito dominicale 0,13 €, Reddito agrario 0,02; **Foglio di mappa 9, Particella 180**, qualità seminativo, Classe 2, consistenza 290 mq, Reddito dominicale 0,52 €, Reddito agrario 0,30; **Foglio di mappa 9, Particella 182**, qualità seminativo, Classe 2, consistenza 120 mq, Reddito dominicale 0,22 €, Reddito agrario 0,12; **Foglio di mappa 9, Particella 185**, qualità pascolo, Classe 2, consistenza 90 mq, Reddito dominicale

0,032 €, Reddito agrario 0,03 **(vedi allegati A, B, C, D).**

GENERALITA' LOTTI DALL'1 AL 10

I cespiti componenti i Lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, nel complesso, vanno a formare un unico corpo di fabbrica, che si sviluppa sul quattro livelli fuori terra, ubicato in Via Nazionale di Cicala (CZ).

Nel particolare, al piano terra, sono disposti i garage, mentre, ai piani superiori trovano collocazione gli appartamenti, due per piano,



alcuni dei quali rifiniti ed altri allo stato rustico.

I beni ricadenti nella procedura espropriativa in oggetto, pendente presso il Tribunale di Lamezia Terme e distinti ai Lotti dal N. 1 al N. 10, sono pervenuti all'attore esecutato, con atto di compravendita del 12 febbraio 1987, a rogito del dott. XXXX, notaio in Catanzaro, iscritto al ruolo dei distretti notarili riuniti di Catanzaro, Crotona, Lamezia

Terme e Vibo Valentia, rep. N. 7270, raccolta N. 2583, registrato a

Catanzaro il 27/02/1987 al N. 1109 serie 1 e trascritto a Catanzaro il

04/03/1987 al N. 4394 R.G. e N. 3847 R.P. **(vedi allegato F).**

In vero, detta compravendita, riguardava l'acquisto dell'area di

sedime del fabbricato

ospitante i cespiti

esecutati, distinta, al

momento dell'atto, al

Foglio 11, Particella

874 (già 592/b) **(vedi**

allegato F).



L'edificio, in cui risultano collocati i cespiti eseguiti, è stato edificato in seguito al rilascio da parte del Sindaco del Comune di Cicala, della **Concessione Edilizia (ad edificare) N. 183 del 14/11/1986**

(vedi allegato G).

Nel dettaglio, l'autorizzazione recitava come di seguito: "IL SINDACO, Vista la domanda di Concessione Edilizia presentata in data 11/9/1986 prot.

N. 2332 da XXXX residente in ██████████ gli elaborati di progetto allegati



per la esecuzione di un edificio per

abitazione e magazzini in cemento armato piani 3,

vani 54, utili 30, accessori 19+5, destinazione civile abitazione e magazzini

ubicato in Cicala, al foglio

11 col n. 592/a della

superficie di mq. 1140 della quale dimostra di essere proprietario come risulta da dichiarazione personale sostitutiva atto notorio. Vista la dichiarazione personale del

10/09/1986 con la quale il richiedente conferma che il titolo di cui sopra è tuttora valido.

Viste le previsioni urbanistiche del vigente Programma di Fabbricazione. Viste le altre

caratteristiche del progetto: - Superficie utile 618,36 mq; - Altezza massima 10,00 ml; -

Volume 2625,00 mc; - Arretramento dal ciglio stradale ml. come da progetto; -

Arretramento dai confini interni di proprietà ml. come da progetto; Visto il parere

espresso dalla Commissione Edilizia Comunale in data 26/09/1986; Visto il parere

dell'Ufficiale Sanitario espresso a norma dell'art. 220 del T.U. delle Leggi Sanitarie 27

luglio 1934, n. 1265 del 26/09/1986; Stabilito che il contributo di cui all'art. 6 della

Legge 28 gennaio 1977 n. 10, è determinato nella misura £. 4.257.410 corrispondente al

% del costo di costruzione. DISPONE 1. la Concessione, salvo diritti verso terzi, ad

eseguire le opere indicate nel progetto di cui in premessa, alle seguenti condizioni: a)

inizio lavori entro il 14.11.1987; b) ultimazione lavori entro il 14.11.1989; c) versamento al Comune del contributo di L. 4.257.410 nel seguente modo: - quanto a L.

1.419.140 entro il già versante; - quanto a L. 1.419.140 entro il 14.5.1988; - quanto a L.

1.419.140 entro il 14.11.1989; E comunque non oltre 60 gg. dalla ultimazione delle opere;

d) il contributo dei costi di urbanizzazione di cui all'art. 5 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, è determinato in L. 2.114.700 per le primarie e per le secondarie già versante” **(vedi allegato G).**

La Concessione, era stata rilasciata in seguito alla richiesta presentata dal signorXXXX presso il

Comune di Cicala, l'11/09/1986, prot. N. 2332, avente ad oggetto:

“Costruzione di un edificio per abitazione e magazzini in c.a.” **(vedi allegato G).**

In riferimento a tale richiesta, il Comune di Cicala, con comunicazione dell'11/10/1986, informava il committente dell'opera, signor XXXX, dell'”*accoglimento domanda concessione esecuzione lavori edili da eseguire in Cicala, via Nazionale*” **(vedi alleg. G).**

Nella comunicazione suddetta, veniva precisato che: “Con riferimento alla domanda presentata in data 11-09-1986 con la quale si richiedeva la concessione edilizia per l'esecuzione dei lavori di un edificio per abitazione. Si comunica che, a seguito dell'esame del progetto e di parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 26-09-1986 la medesima è stata accolta alle seguenti condizioni e prescrizioni. Detta Concessione potrà essere rilasciata previa presentazione dei documenti sottoelencati, che dovrà avvenire entro 30gg dalla notifica della presente, in

difetto la S.V. sarà considerata rinunciataria: 1) Dichiarazione del proprietario della particella n° 603, dove dichiarare che è favorevole al che il fabbricato sia ubicato per come previsto sulla planimetria di progetto” (vedi allegato G).

Al fine del rilascio della concessione edilizia, per come

espressamente

riportato, era

necessario il parere

favorevole del

proprietario della

particella 603,

limitrofa a quella



interessata **(vedi allegato G).**

Con “Dichiarazione Personale Sostitutiva - Atto di Notorietà” del

29/10/1986, presso la Casa Comunale, il signorXXXX, proprietario della particella 603, dichiarava di essere favorevole, alla realizzazione del fabbricato in oggetto **(vedi**

allegato G).

Con prot. N. 12686 del 22/10/1986, l'Ufficio del Genio Civile di

Catanzaro, trasmetteva, ai sensi delle norme tecniche di edilizia sismica –

Legge 2 febbraio 1974 n. 64 – Disciplina opere in conglomerato

cementizio armato – Legge 5-11-1971 n. 1086 – “Progetto per la

costruzione di un fabbricato in c.a. a N° quattro piani f.t.” **(vedi allegato G).**

Con prot. N. 30609, del 06/02/1988, l'Azienda Nazionale Autonoma delle Strade (ANAS) - Compartimento Viabilità con sede in Catanzaro, comunicava quanto di seguito: "E' stato rilevato, da sopralluogo, effettuato dal personale addetto alla sorveglianza, che il Sig. XXXXha iniziato i lavori di costruzione di un fabbricato meglio descritto in oggetto a distanza, dal confine stradale, minore di quella stabilita dall'art. 9 D.M. 02/04/1968 e quindi in apparente violazione del D.M. stesso. S'invita pertanto la S.V. a voler accertare la regolarità della costruzione di che trattasi in forza del diritto – dovere di vigilanza attribuito ai Sindaci ai sensi dell'Art. 4 della Legge 28.2.85 n. 47, adottando, in caso necessario, i relativi provvedimenti repressivi" **(vedi allegato G).**

Si ignora quale siano stati gli eventuali risvolti seguiti alla sopra citata comunicazione, ma da quanto accertato sul luogo, il fabbricato in esame è perfettamente allineato agli altri esistenti e poi, come visto, la proprietà aveva acquisito tutte le autorizzazioni necessarie.

L'edificio, nel complesso, è caratterizzato da parti comuni ed accessi ai cespiti che è il caso di descrivere complessivamente.

Il fabbricato condominiale, per come è possibile dedurre dalla lettura della relazione tecnica di progetto, propone i seguenti criteri

costruttivi:

"Fondazioni: a travi continue previa realizzazione di uno strato di conglomerato magro. E' presente, inoltre, un vespaio sistemato a mano per garantire un'adeguata protezione all'umidità.

Elevazione: la struttura portante è realizzata con telai longitudinali e trasversali, formati da pilastri e travi in c.a. I vuoti strutturali sono stati chiusi con tamponatura del tipo camera d'aria, con mattoni forati tipo UNI.

Solai: sono realizzati in latero-cemento tipo UNI, con travetti opportunamente ammorsati nelle travi perimetrali ed opportuna armatura di ripartizione, il collegamento verticale è garantito da una scala in c. a. del tipo a soletta rampante.

Copertura: a falde inclinate, con solaio in latero-cemento tipo UNI **(vedi allegato G).**

L'accesso ai *garage* al piano terra, si propone dalla strada pubblica, via Nazionale, mediante delle porte metalliche a tre battenti, di luce pari a 3,20 m che, quindi, consentono anche l'accesso agli automezzi.

Per praticare, invece, gli appartamenti ai piani: primo, secondo e terzo, è necessario avvalersi del **vano scala**, distinto al **sub. 1**, ed accessibile dalla porta metallica a due battenti, ritagliata sulla parete, fronte-strada dell'edificio ed identificata al numero civico 17.

L'uscio condominiale, ancora, è arricchito dalla presenza dell'impianto citofonico centralizzato, posizionato sulla destra della porta, e dalle cassette postali, ubicate nel versante opposto.

L'atrio comune risulta gradevole, ben conservato e rifinito; il

corpo scale è rivestito con lastre di marmo e presenta il corrimano in legno, di buona fattura.

Lo spazio antistante agli accessi all'edificio ospitante i cespiti eseguiti, ancora, è distinto al catasto terreni del Comune di Cicala, al Foglio 11, Particella 873, anch'esso eseguito.

Detta area, nel dettaglio, risulta pavimentata con pietra naturale di varia forma e foggia e presenta una leggera pendenza al fine di collegare i locali terranei alla sede stradale.

Infine, occorre precisare che il fabbricato investigato confina, sul lato Ovest, con l'altro manufatto, anch'esso eseguito e che ospita i lotti dall'11 al 17 **(vedi allegati A, B, C, D)**.

LOTTO 1

Il cespite pignorato, ubicato al primo terra, lato Nord – Est, è censito al catasto fabbricati del Comune di Cicala, **foglio di mappa N.**

11, particella N. 819, sub. 3, categoria C/2 "Magazzini e locali di



deposito", classe 2,

consistenza 72

mq, rendita 70,65

€, Via Nazionale

N. 17/A, piano

T, in testa al signor

XXXX esecutato

per la quota pari ad 1/1 **(vedi allegato D)**.

Il garage è praticabile dal portone metallico a tre battenti, di colore bianco, installato nella parte centrale della parete Nord, prospiciente la sede stradale, nonché, dalla porta interna, in legno tamburato, di collegamento con il vano scala, distinto al sub. 1.

Relativamente a quest'ultimo varco di collegamento con il vano scala occorre precisare che, dalla sovrapposizione tra il rilievo effettuato e l'elaborato progettuale, a corredo della pratica urbanistica N. 309/86, emergeva l'inesistenza dello stesso sul progetto e pertanto da intendersi abusivo ed illegittimo.

Il cespite si propone come un unico ambiente, rifinito a civile, ma che versa in condizioni manutentive precarie, di fatto in corso di costruzione, o meglio, incompiuto.

Nell'estremità Sud, è stato realizzato un piccolo wc, di poco superiore ai 2 mq.

Sempre nello stesso versante, trova collocazione una stufa “a

fiamma rovescia”, in grado di garantire il riscaldamento degli appartamenti dei piani superiori.

Lungo la parete Nord - Ovest,



ancora, è stato realizzato, abusivamente, un accesso che permette di praticare un piccolo locale, realizzato a ridosso del corpo scale – sub. 1 e che deve essere murato dall'acquirente sub-asta.

La pavimentazione è in cemento; le finiture di tipo civile, presentano alcune porzioni ammalorate; l'illuminazione è garantita dalla presenza di alcune plafoniere.

Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale.

Non è stato individuato alcun impianto di riscaldamento; la stufa presente all'interno dell'immobile, infatti, non propone alcun elemento radiante.

Come di consueto, il sottoscritto a rilievo grafico e fotografico completo, procedeva alla restituzione vettoriale del cespite oggetto d'indagine e, contestualmente, effettuava il raffronto con gli elaborati progettuali a corredo della pratiche urbanistiche recuperate **(vedi alleg. B)**.

Non era,



invece, possibile verificare la conformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, in quanto non

presente in catasto.

Per quanto riguarda il raffronto tra il rilievo effettuato e l'elaborato progettuale, a firma dell'ing. XXXX, iscritto all'albo degli ingegneri di Catanzaro alXXXX, emergevano le seguenti discordanze: in primo luogo è da considerare l'assenza, sull'elaborato progettuale, del varco che collega il cespite alla scala - sub. 1, inoltre è illegittimo l'accorpamento di

porzione del vano scale che deve essere murato dall'acquirente sub-asta; infine, è stata rilevata la presenza del wc realizzato arbitrariamente **(vedi allegato B).**

Con riferimento alle discordanze citate, è opportuno aggiungere che non è stata fornita, dal competente ufficio tecnico, alcuna documentazione attestante dette modifiche rispetto al progetto originario; la realizzazione di detti interventi, quindi, risultano arbitrari, illegittimi ed abusivi.

L'acquirente sub-asta, pertanto, dovrà necessariamente procedere al ripristino dello stato dei luoghi originario ed assentito, oppure, ottenere le autorizzazioni in sanatoria, per le difformità sanabili.

Dalle misure e dai rilievi effettuati sono emersi i seguenti dimensionamenti:

➤ Superficie commerciale mq 60,24, area utile di mq 54,78 con altezza netta 3,70 metri (in sostanza è rilevabile una differenza sensibile rispetto alla superficie riportata in catasto, evidentemente, nell'elaborato catastale è erroneamente inserito il vano adiacente alle scale); tale

indicazione, altresì, non tiene conto del ripostiglio realizzato sul versante Ovest, ricadente nel sub. 1, di superficie pari a mq 7,55 **(vedi**

allegato A, B, C).

LOTTO 2



Il magazzino pignorato è allocato nel versante settentrionale dell'edificio, al piano terraneo, censito al catasto fabbricati del Comune

di Cicala, **foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 4, categoria C/2**

"Magazzini e locali di deposito", classe 2, consistenza 56 mq,

superficie catastale 60 mq, rendita 54,95 €, Via Nazionale N. 17/A, piano T, in testa al signor XXXX esecutato per la quota pari ad 1/1 **(vedi allegato**

D).

Il cespite è accessibile dal portone metallico, a due battenti, di

colore bianco,
collocato nella parte
centrale della
facciata Nord,
prospiciente la sede
stradale, e dalla porta
in legno tamburato,



che permette il collegamento con il vano scala.

Così come nel caso del Lotto 1, il varco tra la scala ed il locale in questione, non è previsto nell'elaborato progettuale a corredo della pratica urbanistica 309/86, pertanto, è da considerarsi illegittimo ed abusivo e come tale dovrà essere murato dall'acquirente sub-asta.

Solcato l'accesso, si perviene in un ampio locale, rifinito a civile in buone condizioni manutentive.

Lungo l'ala Sud dell'immobile, è presente una porta, realizzata con pannelli di legno (e, quindi, da considerarsi provvisoria), dalla quale è possibile accedere ad un piccolo ripostiglio, allo stato rustico, in cui è depositato materiale vario.

Dall'estremità Sud – Est, ancora, è possibile fruire di un altro

locale, di piccole dimensioni, utilizzato come deposito.

Non è presente alcun tipo di pavimentazione, ma solo il battuto di



cemento; le finiture di tipo civile, non presentano alcune deficienza, mentre non è stato individuato alcun impianto di riscaldamento.

Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale.

Completato il rilievo, il sottoscritto procedeva alla riproduzione grafica del cespite oggetto d'indagine e, contestualmente, effettuava il

raffronto con la planimetria catastale e gli elaborati progettuali a corredo della pratiche urbanistiche recuperate **(vedi allegato B).**



Per quanto riguarda il raffronto tra il rilievo e la planimetria catastale agli atti a firma dell'ing. XXXX datata

28/12/1993, veniva riscontrata l'assenza, su quest'ultima, del tramezzo sul versante Nord, posto a divisione con il ripostiglio e del deposito, lato Sud – Est.

Analoghe discordanze venivano riscontrate dal raffronto tra lo stato di fatto e l'elaborato progettuale, anch'esso a firma dell'ing. XXXX **(vedi allegato B).**

Risultando arbitraria ed abusiva la realizzazione di dette opere, l'acquirente sub-asta, dovrà necessariamente procedere al ripristino dello stato originario ed autorizzato, oppure, ottenere le autorizzazioni urbanistiche in sanatoria.

Dalle misure e dai rilievi effettuati sono emersi i seguenti dimensionamenti:

➤ Superficie commerciale mq 61,45, area utile di mq 56,40 con altezza netta 3,70 metri; tale indicazione, altresì, non tiene conto del ripostiglio realizzato sul versante Ovest, ricadente nel sub. 1, di superficie pari a mq 7,70 **(vedi allegato A, B, C).**

LOTTO 3

Il cespite pignorato è ubicato al primo terra, lato Nord – Ovest, è censito al catasto fabbricati del Comune di Cicala, foglio di mappa N. 11,



particella N. 819, sub. 5, categoria C/2 "Magazzini e locali di deposito", classe 2, consistenza 62 mq, superficie catastale 70 mq, rendita 60,84 €, Via Nazionale N. 17/D, piano T, in testa al signor XXXX, esecutato per la quota pari ad 1/1 **(vedi allegato D).**

Il bene a livello terraneo è accessibile esclusivamente dal

portone metallico a
tre battenti,
posizionato nel
versante
settentrionale del
fabbricato ed
affacciante sulla via
pubblica.



Solcato il portone d'ingresso, si perviene in un'ampia stanza, rifinita a civile; sul versante Sud è stato realizzato un piccolo angolo cucina, mentre, nell'estremità Sud – Ovest, un servizio igienico.

La pavimentazione è in cemento; le finiture di tipo civile, non presentano alcune deficienza.

Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale.

Non è stato individuato alcun impianto di riscaldamento.

Come d'abitudine, lo scrivente, effettuato il rilievo grafico e

fotografico
dell'immobile,
procedeva alla
restituzione vettoriale
dello stesso, ed
eseguiva il raffronto
tra quest'ultimo e la



planimetria catastale, nonché, con gli elaborati progettuali a corredo della pratiche urbanistiche recuperate **(vedi allegato B).**

Relativamente al raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, redatta dall'ing. XXXX, l'unica differenza riscontrata è attribuibile alla mancata indicazione sulla pianta di progetto, del servizio igienico realizzato nell'estremità Sud – Est

dell'immobile **(vedi allegato B).**

Analogia situazione è emersa dal raffronto tra il rilievo e l'elaborato progettuale sempre a firma dell'ing. XXXX **(vedi allegato B).**

Dalle misure e dai rilievi effettuati sono emersi i seguenti dimensionamenti:

- Superficie commerciale mq 69,61, area utile di mq 61,47 con

altezza netta 3,50 metri **(vedi allegato A, B, C).**

LOTTO 4



Il magazzino pignorato, allocato nel versante Sud – Est di un fabbricato a più livelli, è censito al catasto fabbricati del Comune di Cicala, foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 12, categoria C/2

“Magazzini e locali di deposito”, classe 2, consistenza 61 mq, superficie catastale 71 mq, rendita 59,86 €, Via Nazionale N. 17, piano T, in testa al signor XXXX



esecutato per la quota pari ad 1/1 **(vedi allegato D).**

L'immobile è praticabile unicamente dalla

porta metallica a tre battenti, di colore bianco e con inserti in vetro, posizionata sulla parete Nord, ed avvicinabile dalla via pubblica.

Solcato l'accesso suddetto, si perviene in un ambiente molto ampio, rifinito gradevolmente, dotato di un servizio igienico, di limitate dimensioni, posto nell'estremità Nord – Est e praticabile da una porta in legno tamburato di buona qualità.

Lo stato di conservazione del cespite, come detto, è soddisfacente, rifinito a civile con pitturazione a “spugnatura” di colore giallo.

Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle



acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale.

Il riscaldamento è garantito dalla presenza di elementi radianti, disposti all'interno dell'immobile.

A rilievo completo, il sottoscritto procedeva alla riproduzione grafica del cespite oggetto d'indagine e, contestualmente, effettuava il

raffronto con la planimetria catastale e gli elaborati progettuali a corredo della pratiche urbanistiche recuperate **(vedi allegato B).**

Relativamente al raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale redatta dall'ing. XXXX veniva riscontrata esclusivamente l'errata indicazione, sulla planimetria, dell'altezza del cespite pari a 3,75 metri, invece dei 3,05 metri misurati in loco **(vedi**

allegato B).

Tale differenza, però, risulta attendibile in quanto il locale è dotato di controsoffitto e l'altezza, quindi, è



stata misurata dal piano di calpestio fino al suddetto; non è da escludere che l'altezza indicata sulla planimetria catastale sia quella reale.

Per quanto riguarda il confronto con l'elaborato progettuale a firma del suddetto ingegnere XXXX l'unica differenza individuata riguarda la mancata indicazione sulla pianta di progetto, del servizio igienico realizzato nell'estremità Nord – Est del piano.

Dalle misure e dai rilievi effettuati sono emersi i seguenti dimensionamenti:

➤ Superficie commerciale mq 69,61, area utile di mq 62,60 con altezza netta 3,05 metri (al controsoffitto) **(vedi allegato A, B, C).**

LOTTO 5

Il cespite esecutato, posizionato nel versante orientale, al piano primo del fabbricato condominiale, è censito al catasto fabbricati del Comune di Cicala, **foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 6**, categoria "in corso di costruzione", Via Nazionale N. 17/B, piano 1, Interno 1, in testa al signor XXXX

, esecutato per la quota pari ad 1/1



(vedi allegato D).

L'immobile,
così da come
è possibile
dedurre
anche dalla
categoria catastale, si presenta allo stato

rustico.

Lo stesso, nel dettaglio, è praticabile dalla porta in legno, a due battenti, prospiciente il ballatoio del corpo scale, posto a livello del piano.

Solcato l'accesso, si giunge in uno spazio molto ampio che, come detto, si propone allo stato rustico.

Prospiciente l'ingresso, sul lato Nord – Ovest, è stato ricavato un piccolo locale, utilizzato come deposito/dispensa.

In considerazione dell'attuale stato, anche le varie



aperture che permettono di praticare i balconi posti nei versanti Nord e Sud, sono "tappate" con materiale ligneo e plastico.

Non è presente alcun tipo di rivestimento, con i mattoni forati costituenti le pareti perimetrali ben visibili, mentre, la pavimentazione è costituita esclusivamente dal getto a grezzo del solaio.

L'impianto elettrico è parso funzionale, poiché, i corpi illuminanti presenti all'interno del cospite, al momento del sopralluogo, erano funzionanti; non è stato possibile, invece, constatare l'efficienza

dell'impianto idrico, nonché, del riscaldamento, in quanto non è stato rinvenuto alcun elemento radiante.

Come di consueto, il sottoscritto a rilievo grafico e fotografico completo, procedeva alla restituzione vettoriale del cespite oggetto

d'indagine e,
contestualmente,
effettuava il raffronto
con gli elaborati
progettuali a corredo
della pratiche
urbanistiche



recuperate **(vedi allegato B).**

Non era, invece, possibile verificare la conformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, poiché trattasi di un immobile in corso di costruzione.

Anche relazionare in merito al raffronto tra il rilievo effettuato e l'elaborato progettuale a firma dell'ingXXXX, è marginale in quanto sulla pianta di progetto vengono riportati i vari locali dell'immobile, mentre, in



vero, lo stesso risulta in corso di costruzione;

l'unico elemento di corrispondenza, nel particolare, è dato dal locale ricavato sul

versante Nord – Ovest

del cespite,
prospiciente l'accesso

allo stesso **(vedi allegato B)**.

Ad ogni modo la sovrapposizione con l'elaborato progettuale dimostra che le grandezze dimensionali del cespite sono state mantenute ed anche le aperture esterne e gli aggetti rispettano le autorizzazioni urbanistiche.

Dalle misure e dai rilievi effettuati sono emersi i seguenti dimensionamenti:

➤ Superficie commerciale mq 115,14, area utile di mq 103,16 con altezza netta 2,75 metri; il balcone, lato Nord, si estende per mq 14,19, mentre quello posto a Sud, per mq 13,38 **(vedi allegato A, B, C).**

LOTTO 6

L'appartamento pignorato risulta collocato nel versante occidentale del piano primo dell'edificio multipiano, censito al catasto fabbricati del Comune di Cicala, **foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 7**, categoria A/3 "Abitazione di tipo economico", classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 133 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 125 mq, rendita 300,06 €, via Nazionale

N. 17/B, piano 1,
Interno 2, in testa al
signor XXXX
, a
(, l
0 , C.F.



esecutato per la quota pari ad 1/1 **(vedi allegato D).**

Il cespite è accessibile dalla porta in legno, a due battenti e di buona fattura, collocata sul lato destro del pianerottolo del vano scala (rispetto chi sale), distinto al sub. 1.

L'interno dell'alloggio, in considerazione della disposizione dei locali, può considerarsi diviso in due macro - ambienti, ossia, "zona giorno" e "zona notte".



Nel particolare, solcata la porta d'ingresso si giunge in un ampio

locale, di superficie complessiva pari a 50 mq circa, adibito a soggiorno/sala da pranzo, ed in cui è

stato ricavato un angolo cucina; la

zona predisposta alla preparazione dei cibi, in particolare, è rivestita con delle piastrelle di ceramica, di buona fattura.

Inoltre, il lato Nord - Est, è posto ad una quota leggermente superiore al piano di calpestio del restante spazio; nello stesso



settore, ancora, è stata installata una stufa multiconbustibile, rifinita "a camino".

Mediante due porte finestre, poste rispettivamente a Nord e Sud del soggiorno, è possibile accedere ai balconi, pavimentati con piastrelle di buona fattura e con parapetto in muratura (lato Nord) ed in ferro (lato Sud).

Lungo il versante Ovest del salotto è stata installata una porta in legno tamburato, che permette di accedere alla "zona notte", che

occupa, difatti, tutto il settore occidentale del piano.

Dal corridoio che si dipana dalla porta suddetta, è possibile praticare, in



maniera consecutiva, con ordine dalla prima porta posta sul lato sinistro (Sud – Est), il bagno, di forma rettangolare nel quale trovano



collocazione tutti gli arredi necessari, la

camera da letto matrimoniale, un ripostiglio e due

camere da letto

singole.

Dalle camere da letto, ancora, è possibile accedere ai balconi, posti sui lati Nord e Sud del manufatto.

Lo stato manutentivo dell'alloggio è risultato buono, ed in linea con la destinazione d'uso dello stesso.

Il pavimento è realizzato con piastrelle in gres di colore chiaro e buona fattura; le finiture sono di tipo civile e propongono una colorazione gradevole e lineare.

Il rivestimento dei bagni, in piastrelle di ceramica fino all'altezza di 2,00 metri, e di tipologia identica a quelle che adornano il pavimento.



Anche il
ripostiglio, posto nella
parte centrale
del
lato Ovest, propone
un rivestimento in
piastrelle di buona
fattura, fino

all'altezza di 1,80
metri.

Gli infissi
esterni, in alluminio,
sono dotati di
persiane, di buona
fattura, mentre, le



porte interne sono in legno, di colore bianco, di buona qualità ed
ottimamente mantenute.

Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono stati
giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere
ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di
adeguate tubazioni, alla fognatura comunale.

Il riscaldamento è garantito dalla stufa in policombustibile installato nel soggiorno e dai vari elementi radianti distribuiti all'interno dell'abitazione.

Come
d'abitudine, lo
scrivente, eseguito il
rilievo grafico e
fotografico
dell'immobile,
effettuava la



restituzione vettoriale dello stesso, ed effettuava il raffronto tra quest'ultimo e la planimetria catastale, nonché, con gli elaborati progettuali a corredo delle pratiche urbanistiche recuperate **(vedi allegato**

B).

Relativamente al raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale redatta dall'ing. XXXX, non è stata riscontrata alcuna difformità consistente, salvo lo spostamento di qualche centimetro di alcune tramezzature e dell'errata indicazione, sulla planimetria, dell'altezza del cespite, pari a 2,80 metri, invece, dei 2,60/2,75 metri misurati in loco **(vedi allegato B).**

Con riguardo al raffronto tra il rilievo e l'elaborato progettuale

sempre a firma
dell'ing.

, l'unica
differenza rilevata
riguarda l'annessione
di parte del vano
scala, distinto al sub.
1, all'appartamento,



al fine di ricavare l'angolo cucina **(vedi allegato B).**

Essendo difforme al progetto originario, la realizzazione di dette opere, risulta arbitraria ed abusiva.

L'acquirente sub-asta dovrà, pertanto, procedere al ripristino dello stato d'arte originario ed autorizzato del cespite esecutato.

Dalle misure e dai rilievi effettuati sono emersi i seguenti dimensionamenti:

➤ Superficie commerciale mq 125,28, area utile di mq 105,47 con altezza minima netta di 2,60 metri e massima di 2,75 metri; il balcone lato Nord, si estende per mq 14,19, mentre quello posto a Sud, per mq 13,38

(vedi allegato A, B, C).

LOTTO 7

L'immobile esecutato, posto nell'ala Est del piano secondo di un fabbricato a maggiore consistenza, è censito al catasto fabbricati del Comune di Cicala, foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub.



8, categoria "in corso di costruzione", via Nazionale N. 17/B, piano 2, Interno 3, in testa al signorXXXX, esecutato per la quota pari ad 1/1

(vedi allegato D).

L'accesso all'immobile che, da come si può evincere dalla categoria catastale, si presenta allo stato rustico, è regolato dalla porta in legno, a due battenti, prospiciente il ballatoio del corpo scale, posto a livello del piano.

Solcato l'accesso si perviene in un unico grande ambiente; sul lato Nord – Ovest, a sinistra dell'uscio, è stato realizzato, mediante la messa in opera di pannelli in cartongesso, un piccolo locale, utilizzato Sul lato Sud – Ovest, ancora, è stato ricavato un ripiano in cui sono stati installati un lavabo, e delle

come deposito/dispensa.



piccole scaffalature.

Le varie aperture, che consentono l'accesso ai balconi posti nei lati Nord e Sud, sono "tappate" con

materiale ligneo e plastico; tale aspetto è dettato dall'attuale stato precario del cespite.

Non è presente alcun tipo di rivestimento, con i mattoni forati costituenti le pareti perimetrali, ben visibili, mentre, la pavimentazione è costituita essenzialmente dal solaio a grezzo.

L'impianto elettrico è parso funzionale, poiché i corpi illuminanti presenti all'interno del cespite, al momento del sopralluogo, erano



funzionanti; non è stato possibile, invece, constatare l'efficienza dell'impianto idrico, nonché del

riscaldamento, in quanto non è stato rinvenuto alcun

elemento radiante.

Il sottoscritto a rilievo grafico e fotografico completo, procedeva alla restituzione vettoriale del cespite oggetto d'indagine e, contestualmente, effettuava il raffronto con gli elaborati progettuali a corredo della pratiche urbanistiche recuperate **(vedi allegato B)**.

Così come per il Lotto 5, ossia, il cespite in corso di costruzione, allocato al piano primo dello stesso edificio, anche in questo caso non si è potuto procedere alla verifica di conformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, poiché trattasi di un immobile in corso di costruzione.

Stessa cosa dicasi per quanto concerne il raffronto tra il rilievo effettuato e l'elaborato progettuale a firma dell'ing. XXXX; sulla pianta di progetto, difatti, vengono riportati i vari locali dell'immobile, mentre, in vero, lo stesso risulta in corso di costruzione.

L'unico elemento di corrispondenza, nel particolare, è dato dal locale ricavato sul versante Nord – Ovest del cespite, prospiciente

l'accesso allo stesso **(vedi allegato B)**.

Dalle misure e dai rilievi effettuati sono emersi i seguenti dimensionamenti:

➤ Superficie commerciale mq 120,33, area utile di mq 107,95 con altezza netta 2,75 metri; il balcone, lato Nord, si estende per mq 14,19, mentre quello posto a Sud, per mq 15,06 **(vedi allegato A, B, C).**

LOTTO 8

L'appartamento esecutato è posto sul lato Ovest del piano secondo dello stabile sito in Cicala e censito al catasto fabbricati, **foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 9**, categoria A/3 "Abitazione di tipo economico", classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale

128 mq, superficie
catastale escluse
aree scoperte 120
mq, rendita 300,06 €,
Via Nazionale N. 17/B
piano 2, Interno 4, in
testa al signor



, esecutato per la quota pari ad 1/1 **(vedi allegato D).**

L'abitazione, collocata al piano secondo, versante Ovest, è praticabile dalla porta lignea, a due battenti, di buona fattura, posta

dirimpetto il ballatoio a livello; l'accesso, inoltre, è facilmente individuabile, in quanto posto sul lato sinistro del vano scala – sub. 1 (rispetto chi sale).

L'interno dell'appartamento, in considerazione della disposizione



dei locali, può considerarsi suddiviso in due macroambienti: "zona giorno", occupante il lato Est del piano, e

sul versante occidentale.

"zona notte", disposta

Solcato il portone d'ingresso, si perviene in un ampio soggiorno, annesso alla sala da pranzo, in cui è stato, tra l'altro, ricavato un ambiente cucina, posto ad una quota leggermente maggiore, rispetto il piano di calpestio del restante spazio.

Nel soggiorno, che risulta occupare il settore Nord – Est dell'abitazione, è stato realizzato un camino, rifinito con piastrelle di colore chiaro e lastre marmoree scure.

Nei versanti Nord e Sud, inoltre, sono presenti due porte – finestre che consentono di praticare i balconi.

Lungo il lato Ovest, è collocato l'accesso alla cosiddetta "zona notte", proposto con una porta in legno, avente la parte superiore ad arco.

In detto settore dell'abitazione, nel dettaglio, e con



ordine dal lato sinistro (Sud) rispetto all'accesso, è possibile accedere al bagno, alla camera da letto matrimoniale, ad un piccolo ripostiglio ed a due camere da letto singole.

Dalle camere da letto, inoltre, è possibile accedere ai balconi, posti sui lati Nord e Sud del manufatto.

Lo stato manutentivo dell'alloggio è risultato accettabile, manifestando a pieno la sua natura economica.

Il pavimento dell'alloggio, escluso il bagno, è realizzato con piastrelle in gres di colore chiaro ed ottima fattura; le finiture sono di tipo civile e propongono una colorazione gradevole e lineare.

Il bagno propone una pavimentazione in piastrelle di ceramica, di colore scuro ed un rivestimento posto fino all'altezza di 2,00 metri,



sempre in piastrelle, ma di colore chiaro.

Gli infissi esterni, in alluminio, sono dotati di

persiane, di buona fattura, mentre, le

porte interne, sono in legno, di colore bianco, di buona qualità ed ottimamente mantenute.

Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale.

Il riscaldamento è dato dal camino posto nel soggiorno e dai vari elementi radianti distribuiti all'interno dell'abitazione.

Come d'abitudine, lo scrivente, effettuato il rilievo grafico e fotografico dell'immobile, attuava la restituzione vettoriale dello stesso, ed

eseguiva il raffronto tra quest'ultimo e la planimetria catastale, nonché, con gli elaborati progettuali a corredo della pratiche urbanistiche recuperate **(vedi allegato B)**.

Il raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale redatta dall'ing. XXXX, non ha mostrato alcuna difformità consistente, salvo lo spostamento di qualche centimetro di alcune tramezzature e l'errata indicazione, sulla planimetria, dell'altezza del cespite, pari a 2,80 metri, invece, dei 2,75 metri misurati in loco **(vedi**

allegato B).

Relativamente al raffronto tra il rilievo e l'elaborato progettuale sempre a firma dell'ing. XXXX, sono state rilevate le seguenti discordanze attribuibili alla mancata realizzazione della parete, lato Sud – Ovest, indicata nella pianta di progetto, ed all'assenza sulla planimetria suddetta, dei muretti "bassi", rilevati in fase di sopralluogo; nel complesso, comunque, trattasi di differenze minime ed irrisorie.

Dalle misure e dai rilievi effettuati sono emersi i seguenti dimensionamenti:

➤ Superficie commerciale mq 119,84, area utile di mq 102,25 con altezza minima netta di 2,60 metri e massima di 2,75 metri; il balcone lato



Accesso all'appartamento,
distinto al Lotto 9

Nord, si estende per mq 14,18, mentre quello posto a Sud, per mq 14,94 **(vedi allegato A, B, C).**

LOTTO 9

L'abitazione

pignorata è collocata nell'ala Est del terzo piano dell'edificio condominiale, censito al catasto fabbricati di Cicala, **foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 10**, categoria A/3 "Abitazione di tipo economico", classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 121 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 113 mq, rendita 257,20 €, Via Nazionale N. 17/B piano 3, Interno 5, in testa al signorXXXX eseguito per la quota pari ad 1/1 **(vedi allegato D).**

Al piano terzo, a sinistra rispetto all'arrivo delle scale, è posto il portone d'ingresso all'appartamento pignorato, regolato



Angolo cucina

da un infisso in legno a due ante di
fattura accettabile.

L'interno è ordinario, sebbene ben conservato ed accettabile, ed
in linea con la destinazione d'uso dello stesso.

Solcata la porta d'ingresso, si perviene al soggiorno/sala da
pranzo, da cui si dipanano gli accessi ai vari locali del cespite.

Nell'estremità Sud – Ovest della sala suddetta, è stata ricavata una
cucina, separata dal restante spazio, da un muretto in legno, sormontato
da una scaffalatura in legno.

Lungo la parete Sud, ancora, è stato installato un accesso che
permette di praticare
il salotto, in cui è stato
realizzato un camino,
rifinito gradevolmente.

Nel versante
occidentale del
soggiorno, altresì, è



Disimpegno zona notte

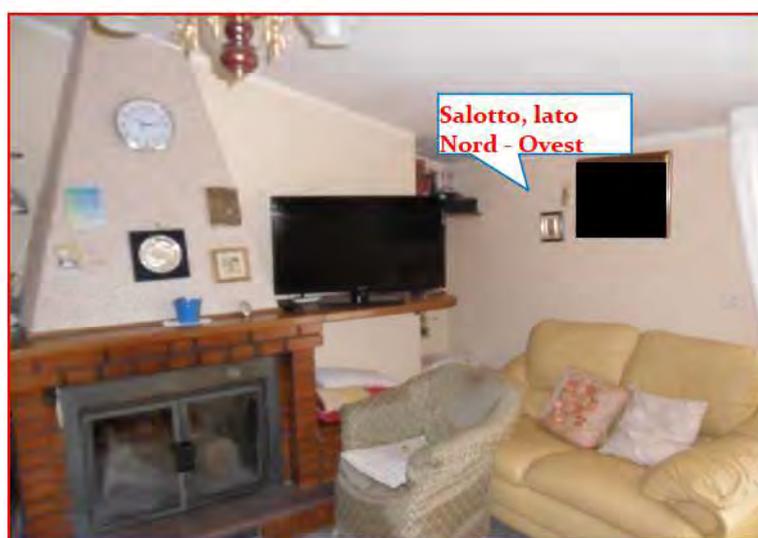
collocata la porta che permette di accedere alla "zona notte".

In tale settore dell'abitazione, ed in senso orario (dopo aver
varcato la porta di separazione), è possibile praticare una camera da

letto singola, una camera multiuso, un ripostiglio, una stanza da letto matrimoniale ed un bagno.

L'appartamento, è provvisto di due balconi, collocati sul lato Nord, prospiciente la Via pubblica, ed accessibile dal salotto e dalla camera "multiuso" e sul versante Sud, praticabile dalla sala da pranzo e dalla camera da letto matrimoniale.

Lo stato
manutentivo
dell'alloggio è
risultato buono,
in linea con la
destinazione
d'uso dello
stesso.



ed

Il pavimento
dell'alloggio è
realizzato con
piastrelle in gres di
colore chiaro e di
discreta fattura; le



finiture sono di tipo civile, e propongono una colorazione gradevole e uniforme.

Il rivestimento dei bagni in piastrelle di ceramica, poste fino all'altezza di 2,00 metri, di tipologia identica a quelle che adorna il pavimento.

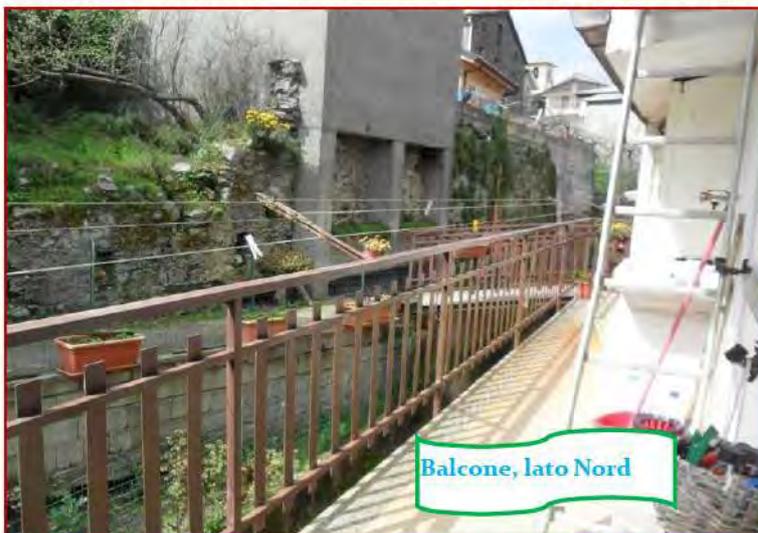
Gli infissi esterni in alluminio sono dotati di persiane, di discreta fattura, mentre le porte interne, sono in legno, di colore bianco, di buona qualità e ben mantenute.

Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale.

Il riscaldamento è offerto dal camino posto nel salotto e dai vari



elementi radianti distribuiti all'interno dell'abitazione.



Effettuato il rilievo grafico e fotografico dell'immobile, lo scrivente effettuava la restituzione vettoriale dello stesso, ed

eseguiva il raffronto tra quest'ultimo e la planimetria catastale, nonché, con gli elaborati progettuali a corredo delle pratiche urbanistiche

recuperate **(vedi allegato B).**

Per quanto concerne il raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, redatta dall'ing. XXXX, è stato riscontrato che lo spazio destinato a cucina, è stato "allargato", risultando lo stesso,

compreso nel vano scala; inoltre, è stato individuato lo spostamento di qualche centimetro di alcune tramezzature **(vedi allegato B).**



Il raffronto tra il rilievo e l'elaborato progettuale sempre a firma dell'ing. Tommaso Talarico, ha dato modo di accertare esclusivamente lo spostamento di alcune tramezzature, per come esposto precedentemente; nel complesso, comunque, trattasi di differenze minime ed irrisorie.

Dalle misure e dai rilievi effettuati sono emersi i seguenti dimensionamenti:

➤ Superficie commerciale mq 120,65, area utile di mq 104,23 con altezza minima netta di 1,90 metri e massima di 3,50 metri; il balcone lato Nord, si estende per mq 14,19, mentre quello posto a Sud, per mq 15,84

(vedi allegato A, B, C).

LOTTO 10

Il cespite esecutato è collocato nell'ala Ovest del terzo piano del fabbricato multipiano, è censito al catasto fabbricati del Comune di Cicala, **foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 11**, categoria "in corso di costruzione", Via Nazionale N. 17/B, piano 3, Interno 6, in testa al signorXXXX esecutato per la quota pari ad 1/1 **(vedi allegato D)**. Il cespite, è fruibile esclusivamente dal corpo scale che giunge al pianerottolo a livello; sul lato destro (rispetto chi sale), è collocata la porta d'ingresso, a



due battenti,
realizzata in legno, di
discreta fattura.

L'immobile costituisce
la zona mansarda
dell'edificio ed è
composto da due
macro locali a rustico.

In particolare, solcata la porta d'ingresso, si perviene in un ampio spazio, la zona Nord - Est, è adibito a zona giorno (rustico) dove è collocato un camino, "sormontato" da un piccolo forno a legna, mentre, il versante opposto è utilizzato come zona pranzo (rustico), in cui è stato installato un piccolo angolo cucina; l'attribuzione della destinazione dei locali attuale, altresì, è "provvisoria", in quanto è

opportuno ribadire
che si tratta di un
immobile in fase di
completamento.

Le finiture,
infatti, riguardano
esclusivamente gli



intonaci delle pareti del primo "macro ambiente", mentre, il solaio di copertura ed il secondo "macro ambiente" sono privi di finiture; infine, il pavimento è costituito dal semplice battuto di cemento sul quale sono stati stesi dei teli o dei tappeti dozzinali.

Mediante delle porte finestre, poste rispettivamente a Nord e Sud, è possibile accedere ai balconi, pavimentati con piastrelle di discreta fattura e con parapetto in muratura (lato Nord) ed in ferro (lato Sud).

Mediante l'apertura ricavata nella parte centrale della parete di spina, regolata da una parata in legno, è possibile accedere al versante occidentale del piano, utilizzato come deposito.

Detto locale, non è in alcun modo rifinito; infatti, sono visibili la pilastatura e le tamponature in mattoni forati.



In più, le varie

aperture, disposte all'interno di detto ambiente, sono "tappate" con materiale ligneo e plastico.

L'interno immobile, ancora, è caratterizzato da un'altezza variabile, tra i 1,90 m dei muri perimetrali, ed i 3,50 m, del colmo, "posizionato" nella parte centrale del piano, all'altezza della tramezzatura posta a divisione dei due ambienti.

Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale.

Il riscaldamento è garantito dal camino posto nell'estremità Nord – Est del cespite.

Il sottoscritto a rilievo grafico e fotografico completo, procedeva alla restituzione vettoriale del cespite oggetto d'indagine e, contestualmente, effettuava il raffronto con gli elaborati progettuali a corredo della pratiche urbanistiche recuperate **(vedi allegato B)**.

Come affermato nei Lotti "similari" precedenti, catastalmente censiti "in corso di costruzione", non si è potuto procedere alla verifica di conformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, poiché trattasi

di un immobile in corso di costruzione.

Stessa cosa dicasi per quanto concerne il raffronto tra il rilievo effettuato, e l'elaborato



progettuale, a firma dell'ing. Tommaso Talarico; sulla pianta di progetto, difatti, vengono riportati i vari locali dell'immobile mentre, in vero, lo stesso risulta in corso di costruzione **(vedi allegato B)**.

Il particolare che sicuramente si discosta dal progetto riguarda la forma del vano scala; progettualmente, infatti, i due appartamenti contigui, individuati su codesta perizia di stima come lotto 9 e lotto 10, avevano una parete in comune, e precisamente il lotto (10) in esame, era caratterizzato da una "protuberanza" che inglobava gran parte dello spazio, lato Sud, ossia quello che rimaneva tra il corpo scale vero e proprio e la parete perimetrale esterna.

La ditta proprietaria, invece, ha dato vita ad un "corridoio" tagliando tale "protuberanza" dal lotto 10 e realizzando, altresì, una porta che conduce, dapprima sul balcone e, poi, ad una passerella abusiva che permette di collegare l'oggetto alla viuzza parallela a via Garibaldi.

In tal modo sfruttando il dislivello esistente tra la base di sedime del fabbricato, praticamente incassata nel versante della montagna esistente, e la soprastante stradella; il fabbricato, al terzo piano, giunge a livello con la sede

stradale e la passerella, quindi, permette

agevolmente di collegare l'edificio alla via pubblica.



Il problema

che tale passerella è abusiva, così come la realizzazione della porta che affaccia sul balcone, pertanto, l'acquirente sub-asta del lotto 10, dovrà murare la porta di affaccio ricavata sul balcone ed anettere la porzione di spazio derivato.

La demolizione della passerella, invece, spetta ad entrambi i lotti, sia il 9 che il 10: bisogna anche dire che la passatoia potrebbe essere autorizzata dall'ente comunale, ma in tal caso occorrerà sanare la situazione esistente pagando i relativi oneri.

Dalle misure e dai rilievi effettuati sono emersi i seguenti dimensionamenti:

➤ Superficie commerciale mq 114,32, area utile di mq 98,85, con altezza minima netta di 1,90 metri e massima di 3,50 metri; il balcone, lato Nord, si estende per mq 14,19, mentre quello posto a Sud, per mq 15,00 **(vedi allegato A, B, C).**

GENERALITA' LOTTI 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17

I lotti NN. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20, della presente relazione di stima, sono costituiti da i garage allocati al piano terra, dagli



appartamenti che occupano i piani primo e secondo, ed il locale sottotetto, di un edificio "condominiale", a conduzione familiare, insistente su Via Nazionale, nel Comune di Cicala (CZ).

I cespiti eseguiti, identificati ai Lotti dal N. 11 al N. 17, sono pervenuti all'attore esecutato, con atto di compravendita del 12 febbraio

1987, a rogito del dott. XXXX, notaio in Catanzaro, iscritto al ruolo dei distretti notarili riuniti di Catanzaro, Crotona, Lamezia Terme e

Vibo Valentia, rep. N. 7270, raccolta N. 2583, registrato a Catanzaro il 27/02/1987 al N. 1109 serie 1 e trascritto a Catanzaro il 04/03/1987 al N. 4394 R.G. e N. 3847 R.P. **(vedi allegato F).**

In vero, detta compravendita, riguarda l'acquisto dell'area di sedime del fabbricato ospitante i cespiti eseguiti, distinta, al momento dell'atto, al Foglio 11, Particella 874 (già 592/b) (vedi allegato F).

In sostanza il fabbricato che ospita i cespiti pignorati, affianca, l'altro edificio costituito dai lotti dall'1 al 10, sul lato Nord-Ovest; trattasi in sostanza di due edifici, molto simili, ed affiancati posti dirimpetto alla Strada Statale N. 109 della Sila Piccola.

L'edificio, in cui risultano collocati i cespiti eseguiti, è stato edificato in seguito al rilascio da parte del Sindaco del Comune di Cicala, della **Concessione Edilizia per l'esecuzione di lavori edili N. 467 del 10/05/1995 (vedi allegato G).**

Nel dettaglio, l'autorizzazione recitava come di seguito: "IL SINDACO, Vista la domanda in data 10.01.1995 inoltrata dal Sig. XXXXresidente in [REDACTED] diretta ad ottenere la concessione di eseguire i lavori di costruzione d'un fabbricato urbano in c.a. in Cicala Via Nazionale, mapp. 818 del Foglio 11. Visti i

disegni e gli altri elaborati tecnici allegati alla domanda stessa; Visto il parere del Tecnico Comunale in data 13.03.1995;

Visto il parere dell'Ufficio Sanitario in data 23.03.1995; Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso in seduta del 23.03.1995, N. 2; Vista l'autorizzazione regionale in ordine al R.D.L. 30 dicembre 1923, N. 3267; Accertato che è stato soddisfatto all'obbligo previsto degli artt. 3 e 11 della legge 28 gennaio 1977, N. 10, nel modo seguente: a) contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, mediante il versamento di L. 1.214.845 effettuato con il c.c.p. di Cicala N. 392 del 26.04.1995; b) contributo raggugliato al costo della costruzione, mediante deposito cauzionale effettuato con polizza fidejussoria assicurativa della Società "Lavoro e Sicurezza" di Catanzaro N. 4443828/3 a garanzia della somma dovuta di L. 6.542.875; Preso atto che il richiedente ha dichiarato/dimostrato di essere proprietario o di avere titolo alla concessione; RILASCIA A Sig. XXXX in premessa generalizzato, CONCESSIONE di COSTRUIRE il fabbricato descritto in premessa e come risulta dagli allegati elaborati di progetto" **(vedi allegato G).**

La Concessione, era stata rilasciata in seguito alla richiesta presentata dal signor XXXX residente in ██████████ presso il Comune di Cicala il 10/01/1995, prot. N. 71, e relativa a: "Costruzione di un fabbricato in c.a. per abitazione e magazzini" **(vedi allegato G).**

Con comunicazione del 13/03/1995, l'Ufficio Tecnico Comunale, trasmetteva istruttoria, in cui veniva precisato che: "Esaminato il progetto in

questione è emerso che pur non confermando tutta la documentazione e tutte le modalità previste dall'art. 12 del Regolamento Edilizio, negli elementi iniziali (destinazione di zona, indice di fabbricabilità, rapporto piani volumetrico, allineamenti i, distanze, ecc.) uno è conforme al P.R.G. P.S. Visto che il progettista ha integrato il progetto degli altri elaborati di cui alla precedente prima riunione della Commissione edilizia, si esprime quindi parere favorevole” **(vedi allegato G).**

In riferimento a tale richiesta, il Comune di Cicala, con comunicazione del 28/03/1995, informava il committente dell'opera, signor XXXXX, dell'Accoglimento Domanda Concessione Esecuzione Lavori Edili da Eseguire in Cicala, Via Nazionale **(vedi alleg. G).**

Nella comunicazione suddetta, veniva precisato che: “Con riferimento alla domanda presentata in data 10/01/1995 con la quale si richiedeva la concessione edilizia per l'esecuzione dei lavori di costruzione fabbricato urbano. Si comunica che, a seguito dell'esame del progetto e di parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nelle seduta del 23/03/1995 la medesima è stata accolta. Detta

Concessione potrà essere rilasciata previa presentazione dei documenti sottoelencati, che dovrà avvenire entro 30gg dalla notifica della presente, in difetto la S.V. sarà considerata rinunciataria: 1) trasmissione di idoneo titolo di proprietà; 2) marca da bollo” **(vedi allegato G).**

Con prot. N. 1296, del 16/02/1996, l'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro, Attestava il deposito del Progetto inerente la costruzione di un fabbricato con strutture in c.a., sito in via Nazionale **(vedi allegato G).**

In data 27/03/1996: “Il sottoscritto XXXX nella qualità di proprietario titolare della concessione edilizia N. 306 del 10/05/95 rilasciata da Sindaco del comune di Cicala avendo già effettuato la denuncia dei lavori e il deposito in data 16/02/1996 **comunica che dal giorno 27/03/1996 avranno inizio i lavori indicati in oggetto**” (vedi allegato G).

L'edificio, nel complesso, è caratterizzato da parti comuni ed accessi ai cespiti che è il caso di descrivere complessivamente.

Il fabbricato condominiale, per come è possibile dedurre dalla lettura della relazione tecnica di progetto, propone i seguenti criteri

costruttivi:

“**Fondazioni:** a travi continue previa realizzazione di uno strato di conglomerato magro. E' presente, inoltre, un vespaio sistemato a mano



per garantire un'adeguata protezione all'umidità.

Elevazione: la struttura portante è realizzata con telai longitudinali e trasversali, formati da pilastri e travi in c.a. I vuoti strutturali sono stati chiusi con tamponatura del tipo camera d'aria, con mattoni forati tipo UNI.

Solai: sono realizzati in latero-cemento tipo UNI, con travetti opportunamente

ammorsati nelle travi perimetrali, ed opportuna armatura di ripartizione, il collegamento verticale è garantito da una scala in c. a. del tipo a soletta rampante.

Copertura: a falde inclinate, con solaio in latero-cemento tipo UNI **(vedi allegato G).**

I garage al piano terra, sono fruibili mediante l'ausilio della piccola rampa esterna, realizzata in quadranti di cemento, e collocata sul versante settentrionale della proprietà eseguita, distinta al catasto

terreni del Comune di Cicala, al Foglio 11, Particella 873 **(vedi allegato D).**

L'accesso agli appartamenti, invece, avviene tramite il



corpo scale, disposto nella parte centrale dell'edificio.

Il caposcala condominiale, nel particolare, è realizzata in metallo con inserti in vetro, di buona fattura; la stessa, ancora, è dotata di un piccolo porticato "chiuso", in cui trovano collocazione i contatori del servizio elettrico e l'impianto citofonico centralizzato, posizionato sulla destra della porta.

Varcato il portone d'ingresso, a due battenti, di luce complessiva di circa 1,50 m, si accede all'ampio atrio comune, distinto al sub. 1.

Quest'ultimo, rifinito a civile, versa in accettabili condizioni manutentive, si apre direttamente sul corpo scale, rivestito con lastre in marmo, di colore scuro, e risulta sprovvisto di qualsivoglia schermatura.

Sul lato Nord, trova collocazione un piccolo locale sottoscala, utilizzato come ripostiglio.

In riferimento a detto accessorio, occorre affermare che lo stesso, successivamente alla vendita dei cespiti pignorati ed allocati all'interno dell'edificio, sarà utilizzato "comunamente" dagli occupanti dei suddetti immobili.

Infine, è il caso di ribadire che il fabbricato investigato, confina, sul lato Sud-Est con l'altro edificio, anch'esso esecutato.

LOTTO 11

Il magazzino pignorato, allocato nell'estremità Sud - Est



Vista,
dall'interno,
dell'accesso al
cespite, distinto
al Lotto 11

dell'edificio a
maggiore
consistenza, è censito
al catasto fabbricati
del Comune di
Cicala, **foglio di
mappa N. 11,**

particella N. 874, sub. 2, categoria C/2 "Magazzini e locali di deposito",
classe 1, consistenza 68 mq, superficie catastale 75 mq, rendita 56,19 €,
Via Nazionale, piano T, in testa al signor XXXX esecutato per la quota pari
ad 1/1 **(vedi allegato D)**.

Il cespite è accessibile dal portone metallico, a tre battenti,
collocato nella parte centrale del versante Nord, prospiciente la sede
stradale.

L'immobile, che si propone come un unico locale, si trova
completamente allo stato rustico; ancora, lo stesso versa in uno pessimo
stato di conservazione, sebbene sia utilizzato come deposito di materiale
edile.

Nell'estremità Nord-Ovest, è presente un'apertura corredata da ringhiera metallica, prospiciente il balcone del piano primo dell'immobile posto in aderenza a quello



investigato, e distinto alla particella 819, anch'esso esecutato.

Le pareti Nord ed Est, presentano finiture a civile, seppur versanti in un pessimo stato di conservazione; le restanti porzioni delle pareti, altresì, presentano esclusivamente l'intonaco a grezzo.

Non è presente alcun tipo di pavimentazione, e l'assito è costituito dal solo battuto di cemento.

L'impianto elettrico è parso funzionale, in quanto sono stati rinvenuti dei punti luce all'interno dell'immobile.

Non è stato individuato alcun impianto di riscaldamento.
A rilievo completo, il sottoscritto procedeva alla riproduzione grafica del cespite oggetto d'indagine e, contestualmente, effettuava il raffronto con la planimetria catastale e gli elaborati progettuali a corredo della pratiche urbanistiche recuperate **(vedi allegato B).**

Sia per quanto riguarda il raffronto tra il rilievo effettuato e la planimetria catastale, che con l'elaborato progettuale, entrambi a firma dell'ing. Tommaso Talarico, non veniva riscontrata alcuna discrasia, fatta esclusione della mancata indicazione, sulla mappa progettuale, della tramezzatura posta a divisione con il sub. 3 **(vedi allegato B)**.

Bisogna anche dire, però, che la parete Sud, presenta un angolo retto che non è perfettamente indicato in nessuno degli elaborati agli atti, ossia l'elaborato di progetto e la planimetria catastale.

Tale incongruenza può ricercarsi nella differente rappresentazione grafica del cespite; il rilievo, infatti, è molto più accurato, mentre, gli elaborati citati sembrano decisamente più "grezzi".

Dalle misure e dai rilievi effettuati sono emersi i seguenti dimensionamenti:

➤ Superficie commerciale mq 65,01, area utile di mq 59,65 con



Vista interna, della porta d'ingresso all'immobile

altezza netta 3,35 metri **(vedi allegato A, B, C)**.

LOTTO 12

Il cespite pignorato, ubicato al

primo terra, lato Nord – Est, è censito al catasto fabbricati del Comune di Cicala, **foglio di mappa N. 11, particella N. 874, sub. 3**, categoria C/2 “Magazzini e locali di deposito”, classe 1, consistenza 48 mq, superficie catastale 53 mq, rendita 39,66 €, Via Nazionale, piano T, in testa al signor XXXX, esecutato per la quota pari ad 1/1 **(vedi allegato D)**.

L'immobile, allo stato, è utilizzato come deposito di materiale edile.

Il magazzino, nel dettaglio, è praticabile dal portone metallico a tre battenti, di colore bianco, installato nella parte centrale della parete Nord, prospiciente la sede stradale.

Il cespite si propone come un unico ambiente, allo stato rustico, e versante in condizioni manutentive precarie.

Nell'estremità Sud – Ovest è stato accorpato un piccolo spazio, e mediante una porta il cespite in esame è stato messo in collegamento con il sub. 4.

Tale opera è da ritenersi abusiva;



pertanto l'acquirente sub-asta dovrà necessariamente ripristinare lo stato originario dei luoghi.

Il magazzino non è dotato di alcun tipo di pavimentazione, bensì è caratterizzato dal solo massetto di cemento.

Il sottoscritto, altresì, non ha avuto modo di accertare lo stato dell'arte degli impianti vista la natura a grezzo dell'intero lotto.

Come di consueto, il sottoscritto a rilievo grafico e fotografico completo, procedeva alla restituzione vettoriale del cespite oggetto d'indagine e, contestualmente, effettuava il raffronto con gli elaborati progettuali a corredo della pratiche urbanistiche recuperate e con la planimetria catastale **(vedi allegato B)**.

In entrambi gli elaborati a firma dell'ing. Tommaso Talarico, successivamente alla sovrapposizione con lo stato di fatto, emergeva esclusivamente l'assenza, sulle mappe, dell'accorpamento di uno spazio nell'estremità Sud – Ovest, che permette il collegamento,

mediante una porta, con il sub. 4 **(vedi allegato B)**.

Dalle misure e dai rilievi effettuati sono emersi i seguenti dimensionamenti:

➤ Superficie commerciale mq 50,93, area utile di mq 39,00 con altezza netta 3,35 metri **(vedi allegato A, B, C)**.

LOTTO 13



Il magazzino pignorato, allocato nel versante Sud – Est del fabbricato a più livelli, è censito al catasto fabbricati del

Comune di Cicala, **foglio di mappa N. 11, particella N. 874, sub. 4**, categoria C/2 “Magazzini e locali di deposito”, classe 1, consistenza 48 mq, superficie catastale 51 mq, rendita 39,66 €, Via Nazionale, piano T, in testa al signor XXXX esecutato per la quota pari ad 1/1 **(vedi allegato D)**.

L'immobile è praticabile unicamente dalla porta metallica a tre battenti, posizionata sulla parete Nord, ed avvicinabile dalla rampa in cemento, prospiciente Via Nazionale.

Solcato l'accesso suddetto, si perviene in un ambiente molto ampio, rifinito a civile, con colorazione bianca, contraddistinto da un livello di finiture soddisfacente.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres, di colorazione rossastra (tipo cotto), di buona fattura.

L'impianto elettrico è parso funzionale, in quanto sono stati



rinvenuti dei punti luce
all'interno
dell'immobile.

L'illuminazione,
avviene tramite delle
plafoniere installate al
soffitto, mentre, non è

stato individuato alcun sistema di

riscaldamento.

A rilievo

completo, il sottoscritto procedeva alla riproduzione grafica del cespite
oggetto d'indagine e, contestualmente, effettuava il raffronto con la
planimetria catastale e gli elaborati progettuali a corredo della pratiche
urbanistiche recuperate **(vedi allegato B)**.

Relativamente al raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria
catastale redatta dall'ing. XXXX veniva riscontrata l'assenza della porta di
collegamento con il sub. 3, collocata

nell'estremità Sud – Est del piano **(vedi allegato B)**.

Analoga discordanza per quanto riguarda il confronto con
l'elaborato progettuale a firma del suddetto ingegnere Tommaso

Talarico.

Dalle misure e dai rilievi effettuati sono emersi i seguenti dimensionamenti:

➤ Superficie commerciale mq 53,56, area utile di mq 39,00 con altezza netta 3,25 metri **(vedi allegato A, B, C).**

LOTTO 14

Il cespite esecutato è collocato nel versante Ovest del primo



piano, censito
al

catasto fabbricati di

Cicala, **foglio**

di

mappa N. 11,

particella N. 874, sub.

7, categoria A/10

"Uffici e studi privati",

consistenza 5 vani, superficie catastale totale 106 mq, rendita 490,63 €,

Via Nazionale Nsnc, piano 1, Interno 2, in testa al signor XXXX esecutato per la quota pari ad 1/1 **(vedi allegato D).**

Al piano primo, trova collocazione l'accesso al cespite in esame che si propone con una porta in legno, ad un battente a leggera



blindatura, collocata sul lato destro del pianerottolo (rispetto chi sale).

Occorre

preliminarmente affermare che, la destinazione d'uso (ed anche la passata utilizzazione) dell'immobile è impropria ed arbitraria; difatti, dallo studio dell'elaborato progettuale a corredo della pratica urbanistica, è emerso che lo stesso presenta destinazione residenziale, al contrario di quanto attestato catastalmente, in cui il bene è classato come A10 – uffici e studi privati.

L'acquirente sub-asta, quindi, potrà utilizzare il cespite esclusivamente come abitazione, e come tale sarà considerato nell'ambito della stima.

L'aggiudicatario, quindi, a sue cure e spese, dovrà provvedere a censire il cespite come abitazione adeguandone la corrispondente rendita catastale; tale operazione non è stata compiuta dal sottoscritto per non dare adito a pretese o contenziosi fiscali con gli organismi di

governo.

L'immobile,
funzionale e ordinato,
utilizzato

impropriamente, un
tempo, come ufficio
al momento del



sopralluogo risultava inutilizzato.

Il primo vano è costituito da un unico grande ambiente di superficie pari a circa 45 mq, in cui sono collocate una serie di mobili che costituiscono delle "vecchie" postazioni di lavoro.

Il signor Talarico, durante il sopralluogo, infatti, spiegava che il cespite era stato utilizzato, in passato, come sede della sua impresa attiva nel campo delle costruzioni, movimentazione terra e trasporto.

Sul lato Nord – Ovest del grande vano è presente una porta – finestra, che consente di accedere al balcone, prospiciente la strada pubblica; detto accessorio, altresì, è praticabile dalla stanza adiacente, di seguito descritta.

Dall'uscio si
"riconosce" un
corridoio che
permette di collega re
tutti i vani dell'unità
immobiliare, ma che



caratterizza la parte centrale del cespite.

Superato il primo grande locale, a sinistra è ricavata una sola stanza, un tempo utilizzata come "sala riunioni", mentre, a destra, lato Sud, è ricavata un'altra stanza (un tempo archivio) ed il servizio igienico, ubicato nell'estremità Sud – Est del piano.

Lo stato manutentivo dell'alloggio è risultato buono, ed in linea con la destinazione d'uso dello stesso.

Il pavimento dell'alloggio è realizzato con piastrelle in gres di colore chiaro ed ottima fattura; le finiture sono di tipo civile e propongono una colorazione chiara, gradevole e lineare.

La pavimentazione ed il rivestimento del bagno sono costituiti da piastrelle in ceramica, poste fino all'altezza di 2,00 metri, di discreta manifattura.

Gli infissi esterni in alluminio sono dotati di persiane, di buona fattura, mentre, le porte interne, sono in legno, di buona qualità ed ottimamente mantenute.



Gli impianti, sia

quello elettrico che quello idraulico, sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale.

Il riscaldamento è dato dai vari elementi radianti disposti all'interno dell'immobile.

A rilievo grafico e fotografico completato, la sottoscritta procedeva alla restituzione vettoriale del cespite oggetto d'indagine e, contestualmente, effettuava il raffronto con la planimetria catastale agli atti e con gli elaborati progettuali a corredo della pratiche urbanistiche recuperate **(vedi allegato B)**.

Per quanto concerne il raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale redatta dall'ingXXXX, non è stata riscontrata alcuna difformità

consistente, salvo lo spostamento di qualche centimetro di alcune tramezzature **(vedi allegato B)**.

Relativamente al raffronto tra il rilievo e l'elaborato progettuale sempre a firma dell'ing. XXXX sono state rilevate una serie di discordanze, riconducibili ad una diversa suddivisione del cespite e, quindi, ad una diversa collocazione delle tramezzature, oltre, naturalmente alla variazione di destinazione d'uso illegittima già

descritta.

Dalle misure e dai rilievi effettuati sono emersi i seguenti dimensionamenti:

- Superficie commerciale mq 101,04, area utile di mq 87,81 con altezza netta di 2,75 metri; il balcone lato Nord, si estende per mq 10,91

(vedi allegato A, B, C).

LOTTO 15

Il cespite eseguito, posizionato nel versante occidentale del piano secondo dell'edificio condominiale, è censito al catasto fabbricati del Comune di Cicala, **foglio di mappa N. 11, particella N.**

874, sub. 8, categoria "in corso di costruzione", Via Nazionale, piano 2, Interno 3, in testa al signor XXXX eseguito per la quota pari ad 1/1

(vedi allegato D).

L'immobile, così da come è possibile dedurre anche dalla categoria catastale, si presenta allo stato rustico.

Lo stesso, nel dettaglio, è praticabile dalla porta in legno, ad un battente, prospiciente il ballatoio del corpo scale, a livello.

Solcato l'accesso suddetto, si giunge in uno spazio molto ampio che,



come detto, si propone allo stato rustico; non è presente alcun tipo di finitura, così come la pavimentazione, costituita dal solo battuto di cemento.

Il sottoscritto non ha avuto modo di accertare lo stato dell'arte degli impianti vista la natura a grezzo dell'intero lotto; l'acquirente subasta dovrà, pertanto, procedere, dopo l'esibizione delle necessarie pratiche urbanistiche alla verifica degli impianti, al loro sezionamento ed agli eventuali nuovi allacci.

Come di consueto, il sottoscritto a rilievo grafico e fotografico completo, procedeva alla restituzione vettoriale del cespite oggetto

d'indagine e, contestualmente, effettuava il raffronto con gli elaborati progettuali a corredo delle pratiche urbanistiche recuperate **(vedi all. B).**

Non era, invece, possibile verificare la conformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, poiché trattasi di un immobile in corso di costruzione.

Anche relazionare in merito al raffronto tra il rilievo effettuato, e



l'elaborato progettuale a firma dell'ing. Tommaso Talarico, è marginale in quanto sulla pianta di progetto vengono riportati i vari locali

dell'immobile mentre, in vero, lo stesso risulta in corso di costruzione **(vedi allegato B).**

Ad ogni modo la sovrapposizione con gli elaborati di progetto ha dimostrato che non esiste alcun aumento della superficie commerciale del cespite ed, anche, le aperture esterne sono state rispettate sia nella forma che nella posizione.

Dalle misure e dai rilievi effettuati sono emersi i seguenti dimensionamenti:

➤ Superficie commerciale mq 83,66, area utile di mq 77,82 con altezza netta 2,80 metri; il balcone, lato Nord, si estende per mq 10,44

(vedi allegato A, B, C).

LOTTO 16

Il cespite esecutato, posizionato nel versante occidentale del piano secondo di un fabbricato multipiano, è censito al catasto fabbricati del Comune di Cicala, **foglio di mappa N. 11, particella N.**



874, sub. 9, categoria "in corso di costruzione", Via Nazionale, piano 2, Interno 4, in testa al signor XXXX

, , esecutato per la quota pari ad 1/1 **(vedi allegato D).**

L'immobile, posto al di sopra del Lotto 14, risulta raggiungibile dal corpo scale distinto al sub. 1; la porta d'accesso, nel dettaglio, è collocata sul lato destro dell'accessorio.

Il cespite, specchiato rispetto al precedente, ne ripropone le stesse caratteristiche.

Infatti, solcata la porta d'ingresso, si perviene in un ampio spazio, allo stato rustico.

Anche in questo caso, in considerazione dell'attuale destinazione d'uso, le varie aperture sono state "tappate" con materiale ligneo e plastico.

Non è presente alcun tipo di rivestimento, con i mattoni forati che costituiscono i muri perimetrali ben visibili, ad esclusione della parete Est, che risulta rifinita a civile, seppur presenti condizioni manutentive precarie.

Tenuto conto che si tratta di un immobile in corso di costruzione, è spiegabile l'assenza di tramezzature interne, atte a delimitare gli

ambienti interni.

La
pavimentazione è
assente e l'assito è
costituito dal solo
battuto di cemento.

Non è



presente alcun tipo di impianto e l'acquirente sub-asta dovrà provvedere, a sue cure e spese, all'eventuale sezionamento delle predisposizioni ed all'allaccio delle nuove utenze.

Il sottoscritto a rilievo grafico e fotografico completato, procedeva alla restituzione vettoriale del cespite oggetto d'indagine e, contestualmente, effettuava il raffronto con gli elaborati progettuali a corredo della pratiche urbanistiche recuperate **(vedi allegato B)**.

Non era, invece, possibile verificare la conformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, poiché trattasi di un immobile in corso di costruzione.

La sovrapposizione con gli elaborati di progetto, a firma dell'ing. Tommaso Talarico, ha dimostrato che non esiste alcun aumento della superficie commerciale del cespite ed, anche, le aperture esterne sono state rispettate sia nella forma che nella posizione **(vedi allegato B)**.

L'unica nota riguarda la direzione assunta dalla parete Est, a confine con il fabbricato limitrofo, che stranamente invece di avere un andamento perpendicolare rispetto alla parete Sud è caratterizzata da un angolo acuto.

Ancora più emblematico è l'attacco del balcone sulla parete esterna che, invece, rispetta perfettamente la proiezione

perpendicolare della parete Est.

Bisogna, altresì, specificare che anche l'attuale cespite, occupante il livello inferiore censito al catasto fabbricati del Comune di Cicala, foglio di mappa N. 11, particella N. 874, sub. 7 presenta, sull'elaborato progettuale, l'inclinazione della parete orientale.

La planimetria catastale del medesimo bene a firma dello stesso tecnico, invece, rappresenta la situazione pari a quella riscontrata sui luoghi di causa, ovvero, le pareti perfettamente perpendicolari.

E' evidente, quindi, che in fase di rilievo precedente alla realizzazione del fabbricato, il tecnico progettista abbia riscontrato un'inclinazione che poi, nella realtà non esisteva.

Tale aspetto non è inconsueto, soprattutto, se l'allineamento con la strada statale ha permesso un accostamento perfetto con il fabbricato esistente.

In sostanza, la rappresentazione grafica sull'elaborato di progetto

non è da intendersi veritiera; pertanto, la realizzazione è da considerarsi quasi perfettamente coincidente con quanto autorizzato dall'ente comunale a meno delle modestissime variazioni interne prima citate.

Dalle misure e dai rilievi effettuati sono emersi i seguenti dimensionamenti:

➤ Superficie commerciale mq 107,06, area utile di mq 98,85 con altezza netta 2,80 metri; il balcone, lato Nord, si estende per mq 10,91,

(vedi allegato A, B, C).

LOTTO 17

I due cespiti eseguiti, che nel complesso compongono un unico e grande ambiente, sono allocati al piano sottotetto del fabbricato multipiano, censito al catasto fabbricati del Comune di Cicala,



foglio di mappa N. 11, particella N. 874, sub. 10, categoria "in corso di costruzione", Via Nazionale, piano 3, Interno 5 e **foglio di mappa N. 11, particella N. 874, sub. 11**, categoria "in corso di costruzione", Via

che comprendesse l'intero livello.



Nazionale, piano 3, Interno 6, in testa al signor XXXX, eseguito per la quota pari ad 1/1 **(vedi allegato D)**.

A differenza di tutti gli altri lotti, nel caso in esame,

trattandosi di locali sottotetto non abitabili, si è deciso di dare vita ad un unico lotto Il piano, in considerazione dello stato dell' arte, è praticamente inutilizzato a meno di alcuni mobili in disuso

che sono stati

provvisoriamente ammucchiati nel sottotetto.

Al piano terzo, su entrambi i lati del pianerottolo, sono ricavati i due accessi alle unità immobiliari eseguite, schermati con porta d'ingresso in legno a singola anta di mediocre fattura.

Lo spazio interno, molto ampio, si trova allo stato rustico; sono, infatti, visibili sia la struttura portante dell'edificio in cemento armato, sia le tamponature in mattoni, che le varie predisposizioni dell'impianto elettrico ed idrico.



Il sottoscritto non ha avuto modo di accertare lo stato degli impianti vista la natura a grezzo dell'intero lotto;

l'acquirente sub-asta

dovrà, pertanto, procedere, dopo l'esibizione delle necessarie pratiche urbanistiche alla verifica degli impianti, al loro sezionamento ed agli eventuali nuovi allacci; si tenga conto, comunque, che si tratta di locali non abitabili, in quanto, sul progetto è chiaramente indicata la denominazione di "sottotetto".

Trattandosi di locali mansardati sono caratterizzati da diverse altezze: al colmo la quota rilevata è di 2,05 metri, per poi regredire fino ai

0,60 metri dei muri perimetrali.

Non è presente alcuna rifinitura e la stessa pavimentazione è costituita dal semplice battuto di cemento.



L'illuminazione naturale è consentita dai diversi abbaini realizzati su entrambe le falde del tetto.

Le varie aperture che consentono l'accesso ai balconi posti nei lati Nord e Sud, sono schermate con materiale ligneo e plastico che denotano lo stato di precarietà e di incompletezza del livello.

A rilievo grafico e fotografico completato, il sottoscritto procedeva alla restituzione vettoriale del cespite oggetto d'indagine e, contestualmente, effettuava il raffronto con gli elaborati progettuali a corredo della pratiche urbanistiche recuperate **(vedi allegato B)**.

Non era, invece, possibile verificare la conformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, poiché trattasi di un immobile in corso di costruzione.

Per quanto concerne il raffronto tra lo stato di fatto e l'elaborato progettuale redatto dall'ing. XXXX, non è stata riscontrata alcuna difformità consistente, salvo l'indicazione sull'elaborato, delle tramezzature, non rilevate in loco **(vedi allegato B)**.

Dalle misure e dai rilievi effettuati sono emersi i seguenti dimensionamenti:

➤ Superficie commerciale mq 175,13, area utile di mq 161,33 con altezza minima netta di 0,60 metri e massima di 2,05 metri **(vedi all. A, B, C).**

LOTTO 18

La massa immobiliare, costituente il lotto in esame, è attualmente censita al catasto terreni del Comune di Cicala, al **Foglio di mappa 16, Particella 109**: Qualità Fabbricato rurale, Consistenza 84 mq; **Foglio di mappa 16, Particella 110**: Qualità querceto, Classe 2, Consistenza 23.270 mq, Reddito dominicale 13,22 €, Reddito agrario 2,40 €; **Foglio di mappa , Particella 111**, Qualità semin arbor, Classe 2, Consistenza 10.280 mq, Reddito dominicale 18,58 €, Reddito agrario 13,27 €; **Foglio di mappa 16, Particella 112**: Qualità incolt ster, Consistenza 2.510 mq; **Foglio di mappa , Particella 351**: Qualità pascolo arb, Classe 1, Consistenza 10.140 mq, Reddito dominicale 5,24 €, Reddito agrario 3,67 €; **Foglio di mappa 16, Particella 352**, Qualità pascolo, Classe 2, Consistenza 7.380 mq, Reddito dominicale 2,67 €, Reddito agrario 2,29 €; **Foglio di mappa 16, Particella 353**, Qualità pascolo, Classe 2, Consistenza 9.540 mq, Reddito dominicale 3,45 €, Reddito agrario 2,96 €; **Foglio di mappa 16, Particella 354**, Qualità semin irrig, Classe 2, Consistenza 1. XXXX, esecutato per la quota pari ad 1/1 **(vedi allegato D).**

La provenienza dei cespiti suddetti, è pervenuta all'attore
esecutato, per atto di compravendita del 03/01/2001, Rep. N. 74.251,
Raccolta N 11.615, a rogito del dr. XXXX, notaio in Catanzaro, registrato a
Catanzaro il 19/01/2001 al N. 299, e trascritto a Catanzaro il 10/01/2001, al
N. 470 R.G. e N. 385 R.P. **(vedi allegato F).**

I terreni oggetto d'indagine, aventi un'estensione complessiva
pari a mq 64.510 (ha 6.45.10), a cui vanno aggiunti gli 84 mq del



fabbricato rurale (complessivamente, quindi, 64.594 mq – 6.45.94 ha),

compongono un unico e grande lotto, collocato in località "Micaronzo Sprovieri", zona a Sud – Est del centro abitato di Cicala, facilmente raggiungibile dalla S.S. 109 della Piccola Sila, in prossimità del ponte del torrente Pomo.

Dal punto di vista urbanistico, e secondo il vigente Piano

Regolatore Generale
- Variante approvata
con D.D.G.R. n. 69 del
02.08.1999 - Variante
approvata con
D.D.G.R. n. 15507 del
19.10.2005, vigente



nel territorio di Cicala, le particelle esegutate, sono classate come "Zona E – Agricola" **(vedi allegato H).**

L'accesso alla proprietà, è consentito dal cancello carrabile, realizzato in ferro, e versante in condizioni manutentive precarie, collocato nel versante Sud – Est della perimetrazione esegutata,

avvicinabile dalla S.S. 109, all'altezza del

ponte Pomo, già

indicato in

precedenza.

L'intera



proprietà risulta

totalmente delimitata dalle ditte confinanti, con della recinzione in rete metallica, ancorata a dei paletti di legno.

All'interno del lotto, la viabilità è consentita da due

strade sterrate, che permettono di praticare rispettivamente il versante Est, prossimo al torrente, ed Ovest, ossia a monte dell'accesso suddetto; la carreggiata di luce di 2,50 metri circa, presenta un fondo sconnesso, composto da terra mista a pietrisco, comunque, percorribile con i mezzi meccanici.

Con precipuo riferimento al tratto insistente sul versante occidentale, occorre

riferire che la stessa

richiede qualche

intervento di

manutenzione e

pulizia, al fine di

rendere la stessa



praticabile e proporla in condizioni ordinarie.

Al momento della visita, solo un settore della proprietà risultava coltivato e precisamente quello rientrante nella particella 111 e parte della 110.

La restante e cospicua superficie, invece, è ammantato da un bosco ceduo, giovanissimo ed in fase di rinnovazione, non governato.

Come si evince dall'elaborato grafico allegato, inoltre, la particella 112 è praticamente priva di vegetazione, costituendo parte della cassa di espansione del torrente Pomo, nel caso di piene.

Sempre lungo il versante orientale, è stato individuato un serbatoio metallico, utilizzato per la "conservazione" dell'acqua, utilizzata per irrigare il terreno.

Spostandosi verso Nord – Ovest, al confine di proprietà, è collocato il "fabbricato rurale" individuato con la particella 109.

Il manufatto non è altro che un rudere, sono presenti solo alcuni muri perimetrali, in parte coperti dalla vegetazione spontanea.

Non è neppure il caso di fare menzione degli obblighi, per i titolari di diritti reali su fabbricati rurali, non solo su quelli che hanno perso i requisiti di ruralità, di dichiararli al catasto edilizio urbano.

Come noto, per quelli già censiti al catasto terreni, il termine è scaduto il 30 novembre 2012 ed è stato prorogato al 31 maggio 2013 per i soli fabbricati ubicati nei Comuni interessati dagli eventi sismici del maggio 2012.

Con “nota informativa”, tuttora consultabile sul sito dell’agenzia delle entrate, infatti, è stato stabilito che: “sono esclusi dall’obbligo di accatastamento e non

costituiscono oggetto di inventariazione i seguenti fabbricati: manufatti con superficie coperta inferiore a 8 metri quadrati; serre adibite alla coltivazione e alla protezione delle piante sul suolo naturale; vasche per l’acquacoltura o di accumulo per l’irrigazione dei terreni; manufatti isolati privi di copertura; tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 metri e di volumetria inferiore a 150 metri cubi; manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo”.

Appare evidente, quindi, che il rudere, almeno nello stato in cui versa non necessita di alcuna inventariazione; è

demandato

all’acquirente sub-asta stabilire i modi ed i termini di trattare il suddetto rudere.

L’immobile, così come è stato possibile dedurre dalla lettura del titolo di proprietà, è stato realizzato prima del 1° settembre 1967, ossia, dell’entrata in vigore della cosiddetta “legge ponte”.

Il corpo di fabbrica, ancora, realizzato in muratura e pietrame, e



con coperture in
coppi, risulta del tutto
inagibile; il manto di
copertura,

nel particolare,

risultava manchevole

in gran parte della

superficie.

In fase di

sopralluogo, altresì, si

rilevava che

l'immobile era sormontato da alberi che rendevano lo stesso
inaccessibile, non essendo individuabile, tra l'altro, l'accesso dello stesso.

Dall'inquadramento catastale effettuato dallo scrivente, infine,
sono emersi i seguenti confinanti:

- **P.lla 39:** XXXXProprieta'

- **P.lla 95:** XXXX

- **P.lla 96:** XXXX
- **P.lla 97:** Olino Rosa XXXX
- **P.lla 105:** XXXX (vedi allegato A).

LOTTO 19

La massa immobiliare soggetta ad espropriazione forzata, è attualmente censita al catasto terreni del Comune di Cicala, al **Foglio di mappa 9, Particella 125**, Qualità pascolo, Classe 1, Consistenza 310 mq, Reddito dominicale 0,16 €, Reddito agrario 0,19 €; **Foglio di mappa 9, Particella 126**, Qualità semin irrig, Classe 2, Consistenza 930 mq, Reddito dominicale 1,92 €, Reddito agrario 1,68 €; **Foglio di mappa 9, Particella 133**, Qualità querceto, Classe 1, Consistenza 380 mq, Reddito dominicale 0,31 €, Reddito agrario 0,06 €; **Foglio di mappa 9, Particella 134**, Qualità seminativo, Classe 2, Consistenza 280 mq, Reddito dominicale 0,51 €, Reddito agrario 0,29 €; **Foglio di mappa 9, Particella** , incolt ster, Consistenza 150 mq; **Foglio di mappa 9, Particella 173**, Qualità semin irrig, Classe 2, Consistenza 200 mq, Reddito dominicale 0,41 €, Reddito agrario 0,36 €; **Foglio di mappa 9, Particella 175**, Qualità querceto, Classe 2, Consistenza 960 mq, Reddito dominicale 0,55 €, Reddito agrario 0,10 €; **Foglio di mappa 9, Particella 177**, Qualità querceto, Classe 2,

Consistenza 2.170 mq, Reddito dominicale 1,23 €, Reddito agrario 0,22;

Foglio di mappa 9, Particella 179, Qualità querceto, Classe 1, Consistenza

160 mq, Reddito dominicale 0,13 €, Reddito agrario 0,02; **Foglio di mappa**

9, Particella 180, Qualità seminativo, Classe 2, Consistenza 290 mq,

Reddito dominicale 0,52 €,

Reddito agrario 0,30; **Foglio di mappa 9, Particella 182**, Qualità seminativo,
Classe 2, Consistenza 120 mq, Reddito dominicale 0,22 €,

Reddito agrario 0,12; **Foglio di mappa 9, Particella 185**, Qualità pascolo,

Classe 2, Consistenza 90 mq, Reddito dominicale 0,032 €, Reddito agrario

0,03, in testa al signorXXXX esecutato per la quota pari ad 1/1

(vedi allegato D).

La provenienza dei cespiti suddetti, è pervenuta all'attore
esecutato, per atto di "cessione di aree in diritto di proprietà nel piano

per gli insediamenti produttivi" del 15/03/2001, rep. N. 09/2001, a rogito



del Segretario comunale di Cicala, dott.ssaXX

trascritto a Catanzaro il 14/04/2001, al N. 7709 R.G. e N. 6152 R.P. **(vedi allegato F).**

Dalla lettura dell'atto suddetto, all'articolo 1, emergeva che: "Il Comune, in base alla delibera consiliare N. 29 del 31/03/2000 cede in diritto di proprietà alla Ditta XXXX, in qualità di titolare della Ditta omonima con sede in Cicala via Nazionale 17b, per come sopra rappresentata, l'area di mq. 6.040 che insieme alla **rimanente area di mq. 3.960, già di proprietà della Ditta Concessionaria**, corrisponde al lotto n. 1 dell'area P.LP. (omissis)" **(vedi allegato F).**

In riferimento a quanto appurato dalla lettura dell'atto di compravendita, e considerato che i terreni pignorati non costituiscono un

unico corpo (come ci si aspetterebbe dall'acquisto univoco), ma si innestano ad altri suoli diventandone parte integrante, il sottoscritto,



esegua una ricerca sui suoli limitrofi ed emergeva che dette particelle, erano in testa al signor XXXXIn sostanza i suoli attigui, che insieme a quelli

pignorati

costituiscono un

unicum, appartengono allo stesso soggetto, ma per un mero errore anagrafico, come luogo di nascita è

stato indicato il Comune di Cicala (CZ), in vece, del corretto "Taverna".

Tale discrepanza, probabilmente, ha influito anche nell'individuazione dei cespiti da pignorare, da parte del precedente, tanto è vero che il verbale di pignoramento esclude i suoli limitrofi, di proprietà della stessa ditta (con luogo di nascita errato)

dall'espropriazione forzata.

Come già detto, in occasione della prima vista si appurava che il complesso immobiliare ospitava un impianto di frantumazione di inerti e su alcuni suoli insistevano dei fabbricati per i quali era stato richiesto il condono edilizio ed altri abusivi.

Al fine di determinare, con precisione, quali porzioni del complesso immobiliare

ricadessero sotto espropriazione forzata e, quindi, se alcuni fabbricati sorgessero sui suoli pignorati, si rendeva necessario procedere con un



puntuale rilievo geo-topografico con l'ausilio della

strumentazione tecnica necessaria.

In seguito, dopo aver relazione a Giudice dell'Esecuzione, lo scrivente, con l'ausilio di alcuni collaboratori, effettuava il rilievo topografico del sito per determinare, in modo preciso, i confini delle particelle esegutate.

Ciò premesso, si procede alla descrizione dei cespiti eseguiti che, come detto, constano in terreni agricoli, che risultano parte integrante di un complesso immobiliare, ospitante un impianto di frantumazione di inerti, ubicato in Località Vicario, in prossimità della Zona Industriale del Comune dell'entroterra catanzarese.

I cespiti pignorati, nel dettaglio, sono posizionati sia nella parte centrale dell'impianto e sia nel settore Nord - Ovest dello stesso.



La problematica più evidente del "pignoramento a scacchiera" è il collegamento e la fruibilità delle singole porzioni ricadenti nel procedimento esecutivo.

Fortunatamente, nel caso in esame, insistono due stradelle catastali che attraversano il fondo il senso longitudinale e che permettono di collegare tutti i suoli pignorati, anche le porzioni che occupano il versante Nord-Ovest.

E' pur vero che la ditta ha realizzato alcuni manufatti su porzione delle suddette stradelle, ma è evidente che deve



permettere il transito a chiunque ne abbia interesse.

Il sottoscritto ha anche predisposto una tavola che illustra perfettamente la zona asservita al passaggio a favore del lotto N. 19, che il proprietario del fondo su cui grava la servitù, deve agevolare e favorire.

Dal punto di vista urbanistico, e secondo il vigente Piano Regolatore Generale - Variante approvata con D.D.G.R. n. 69 del 02.08.1999 - Variante approvata con D.D.G.R. n. 15507 del 19.10.2005, le particelle esegutate, vigente nel Comune di Cicala, le arre sono individuate come "Zona D – Artigianale, commerciale e della piccola industria" **(vedi allegato H).**

L'accesso al complesso immobiliare, è offerto dal cancello carrabile, in discrete condizioni, collocato in prossimità del Km 3 della strada provinciale N. 39, all'altezza del ponte sul Fiume Corace.

Risultando l'intero complesso ascrivibile al signor XXXXX, soggetto



esecutato, le porzioni
pignorate non
presentano alcun tipo
di recinzione.

All'interno
dell'impianto, la

viabilità è consentita da un percorso, in terra battuta, che permette di praticare interamente il complesso immobiliare.

Con riferimento precipuo alle porzioni di terreno pignorate, le stesse sono occupate da depositi di sabbia e pietrisco che costituiscono dei "beni mobili" di proprietà della ditta pignorata.

Lungo il versante Sud – Est, inoltre, è presente un piccolo manufatto della superficie di circa 25 mq, adibito a cabina elettrica; lo stesso, così per come affermato dal signor XXXX figlio dell'attore esecutato, è di supervisione Enel e, quindi, non rientra nella piena disponibilità della parte pignorata.

Dal punto di vista urbanistico, nel febbraio 1995, veniva presentata **Domanda di Condono Edilizio N. 40**, in quanto, il fabbricato era stato realizzato a partire dal 1982, in assenza di Concessione Edilizia.

Con prot. N. 491/ris, del 21/02/2003, il Responsabile dell'Ufficio tecnico del Comune di Cicala, attestava che: "non esistono motivi ostativi al rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria relative alle pratiche di condono sopraccitate" **(vedi allegato G).**

Nel settore settentrionale, ancora, è stato rinvenuto un manufatto realizzato in blocchi di cemento, con annessa tettoia metallica e forno a legna esterno, in muratura insistente sulla particella 125.

La realizzazione delle suddette opere, è da ritenersi arbitraria ed abusiva, in quanto non è stato rintracciato alcun documento attestante la legittimità delle suddette.

Pertanto l'acquirente sub-asta dovrà necessariamente procedere alla demolizione dei manufatti, al fine di ripristinare lo stato d'arte originario.

A tal proposito, il sottoscritto ha stimato un costo complessivo per la demolizione del manufatto abusivo, trasporto, discarica ed oneri di discarica pari a 2.000,00 euro **(vedi allegato A).**

□□□□

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.

LOTTI 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14

- 15 - 16 - 17 → Con atto di compravendita del 12 febbraio 1987, a rogito del dott. XXXX, notaio in Catanzaro, iscritto al ruolo dei distretti notarili riuniti di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia, rep. N. 7270, raccolta N. 2583, registrato a Catanzaro il 27/02/1987 al N. 1109 serie 1 e trascritto a Catanzaro il 04/03/1987 al N. 4394 R.G. e N. 3847 R.P., perveniva al signor XXXX, la proprietà dell'area di sedime dei due fabbricati ospitante i cespiti eseguiti, censita, al momento dell'atto, al catasto terreni del Comune di Cicala, **Foglio di mappa 11, Particella 874** (già 592/b), qualità seminativo arborato, classe 2, consistenza 980 mq, reddito dominicale 18,62 €, reddito agrario 5,88 € **(vedi allegato F)**.

Il venditore risultava essere il signor: XXXX il quale, al momento della stipula del contratto, dichiara di essere coniugata in regime patrimoniale di comunione legale **(vedi allegato F)**.

Il prezzo della presente compravendita era stato convenuto tra le parti in complessive Lire 14.700.000 (quattordicimilionisettecentomila); somma che la parte acquirente dichiara di avere già pagato alla parte alienante la quale nel confermare di averlo ricevuto, rilasciava ampia e finale quietanza, dichiarando di non avere altro a pretendere o conseguire e, perciò, sin da questo momento immetteva la parte acquirente medesima nel legale e materiale possesso di quanto

vendutole, con tutti i diritti, azioni e ragioni inerenti **(vedi allegato F)**.

Occorre far rilevare, che al presente atto di compravendita, interveniva anche la signora XXXX, coniugata in regime di comunione legale dei

beni, con il signorXXXXX, soggetto esecutato.

Lo stesso, altresì, dichiarava, ai fini della legge 19 maggio 1975 n.151, di voler destinare l'immobile compravenduto all'esercizio della propria impresa commerciale, per cui l'immobile in oggetto è escluso dalla comunione legale dei beni a norma dell'art.178 Codice Civile; la signora XXXXX, infatti, confermava la suddetta dichiarazione

(vedi allegato F).

LOTTO 18 → Con atto di compravendita del 03/01/2001, Rep. N. 74.251, Raccolta N 11.615, a rogito del dr. XXXXX, Notaio in Catanzaro, registrato a Catanzaro il 19/01/2001 al N. 299, e trascritto a Catanzaro il 10/01/2001, al N. 470 R.G. e N. 385 R.P., perveniva al signor XXXXXn regime di comunione legale, la proprietà dei cespiti esecutati, censiti al catasto terreni del Comune di Cicala, **Foglio di mappa 16: Particella 109**, qualità fabbricato rurale, consistenza 84 mq; **Particella 110**, qualità querceto, classe 2, consistenza 23.270 mq, reddito dominicale 13,22 €, reddito agrario 2,40 €; **Particella 111**, qualità semin arbor, classe 2,

consistenza 10.280 mq, reddito dominicale 18,58 €, reddito agrario 13,27 €; **Particella 112**, qualità incolt ster, consistenza 2.510 mq; **Particella 351**, qualità pascolo arb, classe 1, consistenza 10.140 mq, reddito dominicale 5,24 €, reddito agrario 3,67 €; **Particella 352**, qualità pascolo, classe 2, consistenza 7.380 mq, reddito dominicale 2,67 €, reddito agrario 2,29 €; **Particella 353**, qualità pascolo, classe 2, consistenza 9.540 mq, reddito dominicale 3,45 €, reddito agrario 2,96 €; **Particella 354**, qualità semin irrig, classe 2, consistenza 1.390 mq, reddito dominicale 2,87 €, reddito agrario 2,51 € **(vedi allegato F)**.

Il venditore risultava essere la signora:

- a) XXXXXla quale, al momento della stipula del contratto, dichiara di essere coniugata in regime patrimoniale di comunione legale **(vedi allegato F)**.

Il prezzo della presente compravendita era stato convenuto tra le parti in complessive Lire 20.000.000 (ventimilioni); somma che la parte venditrice dichiarava di avere ricevuto dalla parte acquirente e per la quale rilascia alla stessa ampia e finale quietanza a saldo, con rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale **(vedi allegato F)**.

Detti immobili, erano pervenuti alla parte venditrice, signora XXXXXricevuto dal Notaio XXXXX, registrato a Catanzaro il 21 giugno 1974 al n.

2559 **(vedi allegato F).**

LOTTO 19 → Con atto di “Cessione di aree in diritto di proprietà nel piano per gli insediamenti produttivi” del 15/03/2001, Rep. N.

09/2001, a rogito del segretario comunale di Cicala, dott.ssa XXXXX, trascritto a Catanzaro il 14/04/2001, al N. 7709 R.G. e N. 6152 R.P., perveniva al signor XXXXX la proprietà dei cespiti esecutati, censiti al catasto terreni del Comune di Cicala, **Foglio di mappa 9: Particella**

125, qualità pascolo, classe 1, consistenza 310 mq, reddito dominicale 0,16 €, reddito agrario 0,19 €; **Particella 126**, qualità semin irrig, classe 2, consistenza 930 mq, reddito dominicale 1,92 €, reddito agrario 1,68 €; **Particella 133**, qualità querceto, classe 1, consistenza 380 mq, reddito dominicale 0,31 €, reddito agrario 0,06 €; **Particella 134**, qualità seminativo, classe 2, consistenza 280 mq, reddito dominicale 0,51 €, reddito agrario 0,29 €; **Particella 162**, incolt ster, consistenza 150 mq; **Particella 173**, qualità semin irrig, classe 2, consistenza 200 mq, reddito dominicale 0,41 €, reddito agrario 0,36 €; **Particella 175**, qualità querceto, classe 2, consistenza 960 mq, reddito dominicale 0,55 €, reddito agrario 0,10 €; **Particella 177**, qualità querceto, classe 2, consistenza 2.170 mq, reddito dominicale 1,23 €, reddito agrario 0,22; **Particella 179**, qualità querceto, classe 1, consistenza 160 mq, reddito dominicale 0,13 €, reddito

agrario 0,02; **Particella 180**, qualità seminativo, classe 2, consistenza 290 mq, reddito dominicale 0,52 €, reddito agrario 0,30; **Particella 182**, qualità seminativo, classe 2, consistenza 120 mq, reddito dominicale 0,22 €, reddito agrario 0,12; **Particella 185**, qualità pascolo, classe 2, consistenza 90 mq, reddito dominicale 0,032 €, reddito agrario

0,03 **(vedi allegato F).**

Il venditore risultava essere il:

- a) Comune di Cicala, nella persona del geom. XXXXX nella qualità di Responsabile dell'Ufficio Tecnico, all'uopo espressamente autorizzato ed incaricato dall'Amministrazione Comunale **(vedi allegato F).**

Il prezzo della presente compravendita era stato convenuto tra le parti in complessive Lire 30.200.000 (trentamilioniduecentomila); a testimonianza del versamento totale della somma stipulata al momento dell'atto, la parte acquirente esibiva copia delle quietanze di

pagamento **(vedi allegato F).**

□□□□

QUESITO N. 6

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

In occasione del sopralluogo presso i cespiti eseguiti, lo scrivente visionava attentamente i beni rientranti nella procedura esecutiva in

oggetto e successivamente, a rilievo grafico e fotografico concluso, riproduceva vettorialmente gli immobili misurati e rilevati e predisponeva la divisione in lotti autonomi.

Inoltre, si eseguiva un accurato studio degli spazi, sia in loco che sugli elaborati tecnici, al fine di verificare l'eventualità di procedere ad una "divisione" degli immobili.

Diversi fattori, però, impediscono la suddivisione fisica delle unità immobiliari e di seguito se ne rappresentano i motivi.

In primo luogo, e con riferimento alla preponderanza dei lotti, precisamente quelli individuati dal N. 1 al N. 17, è da considerare che non esistono terzi soggetti proprietari dell'immobile.

La proprietà, infatti, è riconducibile, al signor XXXXX soggetto esecutato, per la quota pari al totale e, pertanto, non necessita "tutelare" quote di proprietà dall'espropriazione forzata.

Relativamente ai **Lotti 1, 2, 3, 4, 11, 12 e 13**, ossia, i magazzini al piano terra, occorre relazionare che dal punto di vista fisico, un'ulteriore frazionamento dei luoghi è da escludere, sia da problematiche strutturali, poiché, i cespiti sono compresi in un edificio dove non sussistono condizioni tali per realizzare un altro ingresso e sia urbanistiche, in quanto

si andrebbe ad aumentare il carico urbanistico e, quindi, si imbatterebbe nell'ipotesi di ristrutturazione edilizia per la quale è necessario l'ottenimento del permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. N.380/2001.

Come noto, infatti, ciò che caratterizza la ristrutturazione rispetto alla manutenzione straordinaria è la prevalenza della finalità di trasformazione rispetto al più limitato scopo di rinnovare e sostituire parti anche strutturali dell'edificio, così per come stabilito dall'art. 3 comma 1 lettere b) e d) del DPR 6 giugno 2001 N. 380.

Stessa cosa dicasi per i **LOTTI 5, 6, 7, 8, 9, 10, 14, 15 e 16**, ossia, gli appartamenti, l'ufficio e le unità da completare (catastalmente: in corso di costruzione), in quanto è opportuno precisare che, una riduzione della superficie degli stessi, in seguito ad un frazionamento, non farebbe che abbattere il valore venale degli stessi.

Anche in questo caso è da considerare sia l'aspetto urbanistico, in quanto si imbatterebbe nell'ipotesi di ristrutturazione edilizia per la quale è necessario l'ottenimento del permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. N.380/2001, e sia strutturale, in considerazione dell'impossibilità di realizzare un secondo accesso.

Per quanto concerne, invece, il **Lotto 17**, una divisione sembrerebbe fattibile, in quanto si è in presenza di due unità immobiliari distinte, con accessi separati; tale aspetto è, comunque, irrilevante poiché, trattandosi di un ampio locale sottotetto non abitabile, è preferibile utilizzare lo stesso come unico ambiente.

Il **Lotto 18**, come detto è composto dal terreno in agro di Cicala (CZ) distinto ai Foglio 16, composto da più particelle catastali, e di estensione pari a mq 64.510, a cui vanno aggiunti gli 84 mq del fabbricato rurale, tutte eseguite per la quota pari al totale (escutibile per la quota di ½).

La quota di proprietà colpita dal verbale di pignoramento del 16/10/2015, R.P. N. 9497, R.G. N. 11845, derivante da atto giudiziario del 24/09/2015, rep. N. 769, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme (CZ), come detto, è pari al totale.

In vero dall'analisi e studio del titolo di proprietà, però, il signor XXXXX, *soggetto esecutato*, acquistava i cespiti in regime di comunione dei beni **(vedi allegato E)**.

D'altra parte, la compravendita non esclude in alcun modo il diritto del coniuge, nello specifico la signora XXXXX sui cespiti acquisiti che

devono, pertanto, intendersi in quota parte e pro-indiviso pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno ai due coniugi.

Si pone, pertanto, il caso di preservare parte dei cespiti eseguiti dall'espropriazione forzata ma, purtroppo, una serie di fattori intrinseci ed estrinseci ne impediscono la divisione.

Se si considera l'aspetto puramente catastale, in considerazione di quanto suddetto, una divisione sarebbe più che giustificata.

Trattandosi di un appezzamento di terreno con utilizzo e destinazione agricola, però, allo stato, salvo variazione dello strumento urbanistico, non è possibile utilizzare l'appezzamento ad altri fini se non quelli prettamente colturali appare evidente, quindi, che è "conveniente" assegnare al lotto un'estensione consistente per renderlo più appetibile sul mercato.

Inoltre, un frazionamento in parti comporta quasi automaticamente l'istaurarsi di servitù di passaggio che è sempre il caso di scongiurare nel caso di procedure esecutive.

In relazione al **Lotto 19**, ossia, il fondo ubicato in c.da Vicario nel Comune di Cicala, e censito al Foglio 9, occorre relazionare che lo stesso, attualmente, è parte integrante di una cava attiva nella produzione e

vendita di inerti; è impensabile, quindi, "separare" le varie unità immobiliari componenti il Lotto, poiché non risulterebbero fruibili.

Non solo ma per come già ribadito l'attuale situazione dettata dal "pignoramento a scacchiera" complica di molto la fruibilità e l'appetibilità dei suoli, complicare ulteriormente il quadro generale

procedendo ad un ulteriore frazionamento comporterebbe

l'azzeramento dell'appetibilità dei cespiti.

In definitiva, per quanto appena esposto, i **19 Lotti** statuiti nella presente perizia immobiliare, devono intendersi indipendenti ed autonomi senza ulteriore

□□□□

QUESITO N. 7

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

Durante la visita oltre a rilevare e misurare gli immobili si faceva luce in merito ai possibili diritti reali insistenti sugli stessi, sulla scorta, inoltre, delle spontanee informazioni fornite dalla parte esecutata presente al sopralluogo.

Dalle indagini effettuate, nel particolare, è emerso quanto di seguito esposto:

* **LOTTO 1, 2, 3 e 4:** i magazzini allocati al piano terra dello stabile multipiano distinto al Foglio 11, Particella 819, sono nella piena disponibilità del signor XXXXX, soggetto esecutato, che li utilizza in concomitanza ai due figli con le rispettive famiglie.

* **LOTTO 5:** il cespite allocato al piano primo e distinto al foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 6, "in corso di costruzione", è utilizzato parzialmente come deposito.

* **LOTTO 6:** l'appartamento collocato nel versante occidentale del piano primo, e censito al foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 7, è stato concesso dal signor XXXXX, soggetto esecutato, con **CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO**, stipulato in data 22/08/2011, ai signori: XXXXX,

, entrambi congiunti. Il contratto ha la durata di 1 anno ed ha validità annuale e rinnovabile.

* **LOTTO 7:** il cespite posto nell'ala Est del piano secondo, censito al foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 8, "in corso di costruzione", è utilizzato parzialmente come deposito.

* **LOTTO 8:** l'appartamento esecutato, è posto sul lato Ovest del piano secondo di uno stabile multipiano sito in Cicala, e censito al catasto fabbricati, foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 9, è stato concesso

dal signor XXXXX, soggetto esecutato, con **CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO**, stipulato in data

03/07/1989, alla signora XXXXX Il contratto ha validità illimitata.

* **LOTTO 9:** l'abitazione è collocata nel Est del terzo piano, e censita al foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 10, è nella piena disponibilità del signor XXXXX, soggetto esecutato, che la utilizza come dimora, insieme alla moglie, XXXXX.

* **LOTTO 10:** il cespite posto al piano terzo e distinto al foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 11, seppur sia catastalmente "in corso di costruzione", viene utilizzato dal signor XXXXX, come deposito e cucina rustica, con annesso forno a legna.

* **LOTTO 11, 12 e 13:** i magazzini allocati al piano terra dello stabile multipiano distinto al Foglio 11, Particella 874, sono nella piena disponibilità del signor XXXXX, soggetto esecutato, che li utilizza in concomitanza ai due figli con le rispettive famiglie.

* **LOTTO 14:** il cespite esecutato, collocato nel versante Ovest del primo piano, censito foglio di mappa N. 11, particella N. 874, sub. 7, attualmente, è posto in disuso. Lo stesso, altresì, è stato predisposto arbitrariamente ad ufficio, ed utilizzato con tale destinazione fino a qualche tempo fa.

* **LOTTO 15 e 16:** le due unità immobiliari posizionate nel piano secondo di un fabbricato multipiano, e censito al foglio di mappa N. 11, particella N. 874, sub. 8 e 9, catastalmente "in corso di costruzione", sono poste in disuso anche perché incomplete ed a rustico.

* **LOTTO 17:** i due cespiti, che nel complesso compongono un unico e grande ambiente, allocato al piano sottotetto e censito al foglio di mappa N. 11, particella N. 874, sub. 10 e 11, sono attualmente utilizzati come deposito, seppure saltuariamente ed in maniera molto limitata.

* **LOTTO 18:** il lotto risulta composto esclusivamente dal fondo agricolo, ubicato in località "Micaronzo Sprovieri", distinto in catasto al foglio di mappa 16. All'attualità, la porzione di terreno coltivato è, esclusivamente, quella rientrante nella particella 111 e parte della 110. Il restante spazio, pieno di erbacce, richiede qualche intervento di manutenzione e pulizia. Lungo il versante orientale, è stato individuato un serbatoio metallico, necessario allo stoccaggio dell'acqua, utilizzata per irrigare il terreno. La conformazione geometrica della proprietà, è tale da non ingenerare alcuna interferenza con le altre ditte, in quanto la stessa, risulta totalmente delimitata con della recinzione in rete metallica, ancorata a dei paletti di legno.

* **LOTTO 19:** i terreni componenti il lotto, risultano parte integrante di un complesso immobiliare, ospitante un impianto di frantumazione e lavorazione di inerti, facente capo all'attore esecutato; le porzioni di terreno interessate dalla procedura espropriativa, altresì, sono occupate, in parte, da accumuli di sabbia e pietrisco. In più, sono presenti, un manufatto adibito a cabina elettrica ed un fabbricato realizzato in blocchi di cemento, con annessa tettoia e forno a legna, in muratura.

□□□□□

QUESITO N. 8

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

Allo scopo di rispondere adeguatamente al quesito avanzato, lo scrivente si rivolgeva all'ufficio di stato civile del Comune di Cicala (CZ), al fine di eseguire una precisa ed accurata indagine in merito al regime patrimoniale del debitore **(vedi allegato I)**.

In risposta della richiesta avanzata, l'ente preposto comunicava che il Comune ove ha contratto matrimonio l'attore esecutato, era quello di Taverna (CZ).

Pertanto il sottoscritto, in data 08/02/2016, inoltrava richiesta ufficiale all'Ufficio dei servizi demografici del Comune di Taverna (CZ), al fine di ottenere copia dell'estratto dell'atto di matrimonio.

Dallo studio del documento rilasciato in data 10/02/2016, si evinceva che i signori: **XXXXX**, soggetto esecutato, nato il

XXXXX a [REDACTED] e **XXXXX**, [REDACTED]

[REDACTED] contraevano matrimonio il giorno XXXXX, presso il Comune dell'entroterra catanzarese.

Non essendo riportata alcuna annotazione, è chiaramente appurabile che il regime scelto dai coniugi è quello della separazione per il periodo anteriore all'entrata in vigore della Legge 151/75 (Legge 19 maggio 1975, N. 151) e successivamente a tale data, in considerazione che durante il periodo transitorio non era stata manifestata l'intenzione di mantenere la separazione, è da intendersi l'instaurazione del nuovo regime di comunione legale

Dalla lettura degli atti di compravendita con cui sono pervenuti i beni pignorati all'attore esecutato, si è avuto modo di verificare quali beni rientravano nella comunione legale, e quelli che invece ne restavano esclusi.

Di seguito, ed in forma schematica, vengono indicati i cespiti pignorati, il relativo atto di riferimento, ed il diritto di proprietà che vanta l'attore esecutato sui medesimi.

| TITOLO | LOTTO | FOGLIO | PARTICELLA | SUBALTERNO | DIRITTO DI PROPRIETA' | NOTE |
|--|-------|--------|------------|------------|---|---|
| Compravendita del 12 febbraio 1987, a rogito del dott.XXXXXX notaio in Catanzaro, iscritto al ruolo dei distretti notarili riuniti di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia, rep. N. 7270, raccolta N. 2583, registrato a Catanzaro il 27/02/1987 al N. 1109 serie 1 e trascritto a Catanzaro il 04/03/1987 al N. 4394 R.G. e N. 3847 R.P. | 1 | 11 | 819 | 3 | 1/1 | <p><u>Detti immobili sono da intendersi di esclusiva proprietà del signor XXoggetto esecutato</u>, in quanto nell'atto di Compravendita è chiaramente puntualizzato che "ai fini della legge 19 maggio n. 151, l'acquirente dichiara di voler destinare l'immobile compravenduto all'esercizio della propria impresa commerciale corrente in Cicala, gestita da esso medesimo soltanto, per cui l'immobile in oggetto è escluso dalla comunione legale dei beni a norma dell'art.178 Codice Civile"; la signora XXinfatti, confermava la suddetta dichiarazione</p> |
| | 2 | | | 4 | | |
| | 3 | | | 5 | | |
| | 4 | | | 6 | | |
| | 5 | | | 7 | | |
| | 6 | | | 8 | | |
| | 7 | | | 9 | | |
| | 8 | | | 10 | | |
| | 9 | | | 11 | | |
| | 10 | | | 12 | | |
| | 11 | | 874 | 2 | | |
| | 12 | | | 3 | | |
| | 13 | | | 4 | | |
| | 14 | | | 7 | | |
| | 15 | | | 8 | | |
| | 16 | | | 9 | | |
| | 17 | | | 10-11 | | |
| Compravendita del 03/01/2001, Rep. N. 74.251, Raccolta N 11.615, a rogito del dr.XX Notaio in Catanzaro, registrato a Catanzaro il 19/01/2001 al N. 299, e trascritto a Catanzaro il 10/01/2001, al N. 470 R.G. e N. 385 R.P. | 18 | 16 | 109 | 1/2 | <p>Nell'atto di Compravendita, viene esplicitamente affermato che il signor XXXXX, soggetto esecutato, interviene come acquirente, in regime di comunione legale dei beni. <u>I beni in questione, quindi, sono da intendersi di proprietà dell'attore esecutato, per la quota 1/2 pro-indiviso con il coniuge.</u></p> | |
| | | | 110 | | | |
| | | | 111 | | | |
| | | | 112 | | | |
| | | | 351 | | | |
| | | | 352 | | | |
| | | | 353 | | | |
| 354 | | | | | | |
| Atto di "Cessione di aree in diritto di proprietà nel piano per gli insediamenti produttivi" del 15/03/2001, Rep. N. 09/2001, a rogito del Segretario comunale di Cicala, dott.ssa Giuseppina Ferrucci, trascritto a Catanzaro il 14/04/2001, al N. 7709 R.G. e N. 6152 R.P. | 19 | 9 | 125 | 1/2 | <p>Al momento della stipula dell'atto, il coniuge, ovvero, la signora XX(CZ) era assente e, quindi, non provvedeva a formalizzare la cosiddetta "rinunzia al coacquisto (art.179, lettera f del codice civile)", pertanto, <u>detti immobili sono da</u></p> | |
| | | | 126 | | | |
| | | | 133 | | | |
| | | | 134 | | | |
| | | | 162 | | | |
| | | | 173 | | | |
| | | | 175 | | | |
| 177 | | | | | | |

| | | | | | |
|--|--|-------|--|--|--|
| | | | | | <u>intendersi di proprietà dell'attore esecutato, per la quota 1/2 proindiviso con il coniuge.</u> |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | □□□□□ | | | |

QUESITO N. 9

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

Così come più volte ribadito nei quesiti precedenti, la procedura esecutiva in oggetto, identificata al N. 80/2015, si esplica nei confronti del signor XXXXX,

Poiché la massa immobiliare esecutata comprendeva un numero elevato di beni che, tra l'altro, risultano collocati in diverse zone del territorio di Cicala (CZ), si è provveduto a formare 19 lotti di vendita.

I Lotti identificati dal **N. 1 al N. 10**, nel particolare, sono tutti collocati all'interno di un edificio multipiano, la cui edificazione risale alla seconda metà degli anni ottanta, e constano in quattro magazzini, posti al piano terra, tutti con accesso esclusivo, mentre, ai piani superiori, ossia 1°, 2° e 3° - sottotetto, sono distribuiti, rispettivamente, un appartamento ed un'unità in corso di costruzione.

Lo stato di conservazione è accettabile per quanto riguarda le abitazioni ed i magazzini, fatta esclusione per il Lotto 1, il quale presenta un livello di manutenzione scadente.

Relazionare in merito ad eventuali spese condominiali scadute o da saldare, nonché, sull'esistenza di un regolamento, risulta del tutto irrilevante, in quanto si tratta di un edificio che, seppur ospiti diverse unità immobiliari, le stesse sono nella piena disponibilità dell'attore esecutato e dei suoi diretti familiari e congiunti.

La manutenzione e conservazione degli ambienti interni ed esterni, quindi, limitatamente all'area di pertinenza dell'edificio, sono di spettanza dei conduttori.

Quanto affermato per i Lotti 1-10, è da ribadire per i Lotti che vanno dal **N. 11 al N. 17**, i quali sono costituiti da unità immobiliari sia rifinite, quali magazzini (in parte), abitazioni ed ufficio (uso improprio), e sia in fase di costruzione, come magazzini ed altri immobili.

L'edificio ospitante detti cespiti, realizzato a partire dal 1995, è disposto su quattro livelli fuori terra (P.T., 1°, 2° e 3°), versante in discrete condizioni manutentive.

Anche in questo caso, tutte le unità componenti in fabbricato suddetto, sono di proprietà del soggetto esecutato, fatta esclusione per

l'appartamento al piano primo, ed il magazzino sottostante,

rispettivamente individuati ai sub. 6 e 5.

Occorre precisare, altresì, in riferimento ai **Lotti N. 1 – 17**, che gli stessi, hanno facoltà di usufruire dello spazio di pertinenza, nonché d'accesso agli immobili, distinto alla particella 873, anch'essa eseguita.

Così per come affermato al quesito 4, l'area sarà suddivisa per la quota di 1/19 ciascuno, in modo tale che tutti i proprietari (incusi quelli dei sub. 5 e 6), possano godere del diritto d'accesso.

L'area distinta alla particella 873, ancora, secondo lo strumento urbanistico vigente, ossia il Piano Regolatore Generale - Variante approvata con D.D.G.R. n. 69 del 02.08.1999 - Variante approvata con D.D.G.R. n. 15507 del 19.10.2005, ricade in "*Zona BT – Totalmente edificata*" **(vedi allegato H)**.

Il **Lotto 18**, consta in un terreno agricolo, con annesso fabbricato rurale, ormai rudere, in agro di Cicala, località "Pomo", adiacente all'omonimo corso d'acqua.

L'accesso è dato da un cancello metallico, posizionato nel versante Sud – Est della perimetrazione eseguita, ed avvicinabile dalla S.S. 109, all'altezza del ponte denominato "Pomo".

L'intera proprietà, nel particolare, risulta delimitata con rete metallica, sorretta da paletti in legno.

Dal punto di vista urbanistico, e secondo il Piano Regolatore Generale - Variante approvata con D.D.G.R. n. 69 del 02.08.1999 - Variante approvata con D.D.G.R. n. 15507 del 19.10.2005, vigente nel territorio di Cicala, l'area in esame ricade in "Zona E – Agricola" **(vedi**

allegato H).

Dalla lettura del Certificato di destinazione urbanistica, richiesto dal sottoscritto, in data 08/02/2016, e fornito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cicala(CZ), in data 30/03/2016, prot. N. 757, si aveva modo di evincere le caratteristiche e la normativa vigente, per la zona "E –

Agricola", di seguito esposte:

"ART. 18 - ZONA AGRICOLA -E-

Campo di applicazione delle norme.

Le zone agricole comprendono quelle parti del territorio comunale destinate prevalentemente all'esercizio dell'agricoltura ed alla realizzazione di impianti annessi, coincidono con le aree non contrassegnate da campiture e simboli nelle tavole della Variante al P.R.G. ad esclusione delle superfici destinate alla viabilità esistente e di piano.

Tali zone corrispondono alle zone territoriali omogenee e di tipo E di cui all'art. 2 del D.M. 24-68 n° 1444.

Sono le zone del territorio comunale riservato all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione, all'allevamento del bestiame, alla selvicoltura, nonché alle attività connesse. Le costruzioni consentite sono solo quelle a servizio dirette dell'agricoltura, sia residenziale che quelle relative alle attrezzature necessarie per la costruzione e lo sviluppo dell'attività agricola e quella per allevamento, silos, serbatoi idrici, serre, magazzini, ricoveri per macchine agricole, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli e zootecnici.

L'agriturismo è consentito secondo le Leggi Nazionali e Regionali che regolano la materia e sempreché i titolari abbiano l'iscrizione agli albi Regionali degli imprenditori agrituristici; in questo caso, nelle zone E rimane possibile qualsiasi trasformazione, ristrutturazione, ampliamento, adeguamento, e cambio di destinazione all'uso consentito e che presentino i rapporti di integrazione e complementarità previste dalle leggi in materia, l'intervento per quanto possibile, dovrà rispettare quanto previsto dalla L. R. 16 del 22-12-89.

Inoltre sono consentite attività collegate alla ristrutturazione ed agli sports campestri quali equitazione, maneggi, piste ciclabili, motocross, di calcio e di calcetto, golf, minigolf etc... e gli edifici a servizio annessi il cui volume e parametri rimangono computati come per le residenze.

Destinazioni d'uso annesse nelle zone agricole.

- a) abitazioni rurali che risultino necessarie per la conduzione del fondo;*
- b) fienili, depositi prodotti agricoli, rimesse per macchine e attrezzature agricole;*
- c) fabbricati rurali destinati all'allevamento aziendale con annessi impianti necessari allo svolgimento di tale attività;*
- d) fabbricati destinati alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione di prodotti agricoli e zootecnici;*
- e) opere e manufatti per la difesa idrogeologica;*
- f) opere per la ricezione e valorizzazione agrituristica secondo la L.R. 7/9/88 n.22.*

Soggetti di concessione.

Tutti i soggetti previsti dall'art. 4 della legge 10/77 e dalle leggi vigenti, precisamente:

- proprietari coltivatori diretti;*
- proprietari concedenti;*
- proprietari conduttori in economia;*
- affittuari mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere;*
- iscritti elenchi regionale agriturismo.*

Unità d'intervento.

Al fine del calcolo delle volumetrie non sono di massima ammessi accorpamenti di terreni non contigui ancorché di proprietà del richiedente (si considerano contigui due appezzamenti interrotti solamente da strade, fiumi, ferrovia, fasce di passaggio di impianti particolari, acquedotti, metanodotti, elettrodotti, ecc..) salvo quanto previsto dall'art. 54.

A tale norma si può derogare solo in presenza di un piano di sviluppo aziendale in cui risulti pienamente giustificata la dimensione dell'intervento nell'ambito di un intervento produttivo più generale che riguarda l'intera azienda.

L'edificazione ha luogo per intervento diretto.

Il volume edificabile va computato al lordo degli edifici esistenti.

Edifici rurali ad uso privato - abitativo.

Gli interventi edilizi per le nuove costruzioni sono consentiti nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

If - 0,03 mc/mq H - 7,50 mi.

De - 5,00 mi.

Df - 10,00 mi.

N - 2

Ds - nel rispetto del D.M. 1-4-68 n° 1404 e del D.P.R. 26-4-93 n° 147.

Le costruzioni esistenti possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione; mentre per la demolizione e ricostruzione è fatto obbligo del rispetto della presente normativa con l'esclusione assoluta di accorpamenti aziendali per i soli edifici a fini abitativi.

Annessi agricoli.

Le nuove costruzioni sono consentite nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

S - (Superficie fondiaria minima) mq 5.000; qualora la necessità di nuova costruzione sia dimostrata da un Piano di sviluppo aziendale, con certificato dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura e/o certificato di iscrizione regionale Agriturismo; e/o Camera di Commercio per le attività di ristorazione e/o sportive o ludiche; che attesti l'idoneità tecnica delle opere e la loro convenienza, la concessione può essere rilasciata con superfici fondiarie anche inferiore, essendo altresì consentito l'accorpamento di più lotti compresi nel territorio comunale e la realizzazione della cubatura consentita su uno di essi a condizione che la rimanente parte venga asservita alla cubatura realizzata con la trascrizione del vincolo a spese e cura dell'interessato, presso la conservatoria dei Registri Immobiliari, e/o agli uffici di registro If - 0,15 mc/mq.

H - a seconda delle funzioni del fabbricato;

De - non inferiore amt. 5;

Df - non inferiore a mt. 10;

Ds - nel rispetto del D.M. 1-4-68 n° 1404, e del D.P.R. 26-4-93 n° 147 N

- 1.

Le concessioni sono rilasciate previa sottoscrizione di apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale, di durata non inferiore ad anni 10 ed in cui i concessionari si impegnano per sé e per i loro aventi causa a non modificare le destinazioni d'uso delle costruzioni, e non frazionare né alienare separatamente dalla costruzione il fondo per la quota di pertinenza degli edifici, e sulla cui capacità produttiva sono stati dimensionati.

Gli atti sono trascritti a cura ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.

Allevamenti zootecnici.

I fabbricati per gli allevamenti zootecnici dovranno sorgere ad una distanza non inferiore a mt. 100 dalle singole case esistenti e a mt. 200 dai nuclei residenziali esistenti o previsti dallo strumento urbanistico.

*Qualora i fabbricati siano destinati ad allevamenti avicomicoli e suinicoli, la distanza dalle abitazioni singole dovrà essere non inferiore a mt. 1.50 e dai nuclei residenziali non inferiore a mt. 200; è fatta eccezione per la casa di abitazione del conduttore o custode dell'allevamento che può essere costruita a distanza inferiore a quelle sopra indicate con minimo di mt. 20,00” **(vedi allegato H).***

Relativamente al **Lotto 19**, già nei quesiti precedenti, veniva relazionato che le porzioni di terreno che lo compongono fanno parte di un complesso industriale dedito alla lavorazione e produzione di inerti, censito al catasto terreni del Comune di Cicala, al Foglio di mappa 9.

Anche in questo caso, si verificava l'aspetto urbanistico dell'area interessata; la stessa, secondo il Piano Regolatore Generale - Variante approvata con D.D.G.R. n. 69 del 02.08.1999 - Variante approvata con D.D.G.R. n. 15507 del 19.10.2005, vigente nel territorio di Cicala, ricade in

“Zona D – Artigianale, Commerciale e della Piccola Industria” **(vedi**

allegato H).

Dalla lettura del Certificato di destinazione urbanistica, si aveva modo di desumere le caratteristiche e la normativa vigente, per la zona in esame, di seguito esposte:

“ART. 17 - ZONA ARTIGIANALE. COMMERCIALE E DELLA PICCOLA INDUSTRIA -D-

Comprende le parti del territorio destinate ad insediamenti produttivi (industriali, artigianali, direzionali).

Sono ammesse le seguenti destinazioni: edifici ed attrezzature commerciali, industriali, artigianali e terziari direzionali, ivi compresi i punti di media e grande distribuzione, sedi di banche, uffici, saloni di esposizione.

E' altresì ammessa la realizzazione di uffici alloggi per il solo titolare dell'azienda e per il personale addetto alla sorveglianza la cui superficie utile non deve essere superiore al 20% della superficie utile dell'unità produttiva e comunque non superiore a mq. 120 utile con destinazione di area a verde privato non inferiore a 10 mq per ogni 50 mc destinati a residenza. Sono vietati gli insediamenti produttivi non conformi alle norme vigenti in materia di impatto ambientale, rimanendo a totale carico dei concessionari gli oneri derivanti dal trattamento e dallo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e le altre opere necessarie per evitare inquinamenti ambientali, nonché di quelle necessarie per la sistemazione dei siti ove si producono alterazioni in relazione alla realizzazione dell'insediamento o alla attività produttiva. In tali zone l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano planivolumetrico preventivo di iniziativa pubblica o privata estesa all'intero comparto o a superfici lottizzabili (salvo reliquati) non inferiori ai 10.00 mq è consentita inoltre anche l'edificazione per lotti minori così come risultano perimetrati nelle tavole di progetto e destinate ad insediamenti produttivi-artigianali-industriali a carattere terziario, commerciale, espositivo e ricettivo alberghiero con l'osservanza dei seguenti indici:

Sm - 10,000 mq o Comparto le - 35%

H - 10,50 mt. (salvo comprovate esigenze tecnico-costruttive degli impianti)

N -2

De - 6.00 mi.

Df- 10- 1/2 H mi.

Ds - 6.00 Ip - 1/200 me.

If - 1.50 mc/mq.

Superficie residenziale max 120 mq.

Per i fabbricati i cui lati siano prospicienti alle fasce di rispetto stradale, la distanza dal confine è assicurata dalla stessa” **(vedi allegato H).**

□□□□

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.

Nel dare appropriata risposta al quesito avanzato, si è fatto ricorso ad un'indagine completa presso l'agenzia delle entrate di Catanzaro – Servizio Pubblicità Immobiliare (già ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari), a partire dal 13/02/2016 **(vedi**

allegato E).

L'ispezione è stata diretta, sia nei confronti del nominativo esecutato, utilizzando i dati anagrafici del medesimo, e sia nei confronti degli immobili pignorati, sulla scorta degli estremi catastali **(vedi allegato E).**

A sussidio dell'indagine effettuata, è stata studiata ed analizzata dettagliatamente la certificazione notarile agli atti, a firma della dott.ssa XXXXX, notaio in Catanzaro, datata 14 dicembre 2015.

In occasione dei sopralluoghi, altresì, si è cercato di interpellare le parti convenute allo scopo di venire a conoscenza dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, di qualsivoglia natura gravanti sulla proprietà.

I risultati ottenuti, sono di seguito elencati:

❖ Trascrizione, **NOTA DI TRASCRIZIONE**, *Presentazione del 04/03/1987, Registro Particolare N. 3847, Registro Generale N. 4394, così riportata in conservatoria:* "Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro Nota di trascrizione A favore di: XXXXX, , bene personale, ma in regime di comunione legale dei beni Contro: XXXXX, in regime di comunione legale dei beni Nonché contro:

XXXXX, in regime di comunione legale dei beni. Dell'atto rogato addì 12/02/1987 dal dott. XXXXX Notaio in Catanzaro, col quale XXXXX ha venduto a XXXXX, che ha acquistato: - lotto di terreno edificabile, sito in Cicala, in prossimità della Via Nazionale per la Piccola Sila, in un solo corpo, della superficie di mq. 980 – riportato nel N.C.T. alla partita 783, fol. 11, part.lla 784, già 592/2b, semin. Arbor. 2[^] cl. Di are 9.80 – rd. £. 18,62 – ra. 5,88. Prezzo della compravendita £. 14.700.000 interamente pagato. Ai fini della legge 19 maggio 1975 n. 151, l'acquirente ha dichiarato di voler destinare l'immobile compravenduto all'esercizio della propria impresa commerciale corrente in Cicala, gestita da esso medesimo soltanto, per cui l'immobile in oggetto è escluso dalla comunione legale dei beni a norma dell'art. 178 del C.C. La signora XXXXX, moglie del sig. XXXXX, ha confermato, per quanto possa occorrere, la suddetta dichiarazione del proprio coniuge".

❖ Trascrizione, **COMPRAVENDITA**, *Presentazione N. 36 del 10/01/2001, Registro Particolare N. 385, Registro Generale N. 470, derivante da Atto Notarile Pubblico del 03/01/2001, Numero di repertorio 74251, a rogito del notaio XXXXX, riguardante le seguenti unità negoziali:*

Unità negoziale n. 1

1) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 16, Particella 109, Natura R – Fabbricato Rurale, Consistenza 84 mq, Loc. Micaronzo Sprovieri;

2) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 16, Particella 110, Natura T – "terreno", Consistenza 23.270 mq, Loc. Micaronzo Sprovieri;

3) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 16, Particella 111, Natura T –

“terreno”, Consistenza 1280 mq, Loc. Micaronzo Sprovieri;

4) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 16, Particella 112, Natura T –

“terreno”, Consistenza 2510 mq, Loc. Micaronzo Sprovieri;

5) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 16, Particella 351, Natura T –

“terreno”, Consistenza 1140 mq, Loc. Micaronzo Sprovieri;

6) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 16, Particella 352, Natura T –

“terreno”, Consistenza 7380 mq, Loc. Micaronzo Sprovieri;

7) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 16, Particella 353, Natura T –

“terreno”, Consistenza 9540 mq, Loc. Micaronzo Sprovieri;

8) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 16, Particella 354, Natura T –

“terreno”, Consistenza 1390 mq, Loc. Micaronzo Sprovieri.

A FAVORE di:

1) XXXXX

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1, in regime di Comunione Legale.*

E CONTRO:

1) XXXXX

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1, in regime di Bene Personale.*

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

❖ Trascrizione, **COMPRAVENDITA**, Presentazione N. 71 del **12/04/2001**, Registro Particolare N. 6152, Registro Generale N. 7709, derivante da Atto Pubblico Amministrativo del 15/03/2001, Numero di repertorio 9/2001, emesso dal Segretario Comunale del Comune di Cicala (CZ), riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

1) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 133, Natura T –

“terreno”, Consistenza 380 mq, Loc. Vicario;

2) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 134, Natura T –

“terreno”, Consistenza 280 mq, Loc. Vicario;

3) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 162, Natura T –

“terreno”, Consistenza 150 mq, Loc. Vicario;

4) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 173, Natura T –

“terreno”, Consistenza 200 mq, Loc. Vicario;

5) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 182, Natura T –

“terreno”, Consistenza 120 mq, Loc. Vicario;

6) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 179, Natura T –

“terreno”, Consistenza 160 mq, Loc. Vicario;

7) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 180, Natura T –

“terreno”, Consistenza 290 mq, Loc. Vicario;

8) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 185, Natura T –

“terreno”, Consistenza 90 mq, Loc. Vicario;

9) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 175, Natura T –

“terreno”, Consistenza 960 mq, Loc. Vicario;

10) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 125, Natura T –

“terreno”, Consistenza 310 mq, Loc. Vicario;

11) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 126, Natura T –

“terreno”, Consistenza 930 mq, Loc. Vicario;

12) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 177, Natura T –

“terreno”, Consistenza 2170 mq, Loc. Vicario.

A FAVORE di:

1) XXXXX- *Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1.*

E CONTRO:

1) Comune di Cicala, con sede a Cicala (CZ), C.F. 00296280795;

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1.*

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

❖ Iscrizione, **IPOTECA VOLONTARIA**, derivante da Concessione a garanzia di finanziamento, Capitale € 200.000,00, Tasso interesse annuo

6.25%, Spese € 200.000,00, Totale € 400.000,00, Durata 10 anni,

Presentazione N. 1 del **03/05/2003**, Registro Particolare N. 1761, Registro Generale N. 8363, derivante da Atto Notarile Pubblico del 08/04/2003, Numero di repertorio 60934, a rogito del notaio XXXXX, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

1) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.Illa 819, Sub. 10,

Natura A3 – “abitazioni di tipo economico”, Consistenza 6 vani, Via Nazionale, N. Civ. 17/B, Piano 3.

Unità negoziale n. 2

1) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 133, Natura T – “terreno”, Consistenza 380 mq, Loc. Vicario;

- 2) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 134, Natura T –
“terreno”, Consistenza 280 mq, Loc. Vicario;
- 3) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 162, Natura T –
“terreno”, Consistenza 150 mq, Loc. Vicario;
- 4) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 173, Natura T –
“terreno”, Consistenza 200 mq, Loc. Vicario;
- 5) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 182, Natura T –
“terreno”, Consistenza 120 mq, Loc. Vicario;
- 6) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 179, Natura T –
“terreno”, Consistenza 160 mq, Loc. Vicario;
- 7) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 180, Natura T –
“terreno”, Consistenza 290 mq, Loc. Vicario;
- 8) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 185, Natura T –
“terreno”, Consistenza 90 mq, Loc. Vicario;
- 9) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 175, Natura T –
“terreno”, Consistenza 960 mq, Loc. Vicario;
- 10) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 125, Natura T –
“terreno”, Consistenza 310 mq, Loc. Vicario;
- 11) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 126, Natura T –
“terreno”, Consistenza 930 mq, Loc. Vicario;

- 12) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 177, Natura T –
“terreno”, Consistenza 2170 mq, Loc. Vicario;
- 13) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 128, Natura T –
“terreno”, Consistenza 220 mq, Loc. Vicario;
- 14) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 188, Natura T –
“terreno”, Consistenza 650 mq, Loc. Vicario;
- 15) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 127, Natura T –
“terreno”, Consistenza 660 mq, Loc. Vicario;
- 16) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 130, Natura T –
“terreno”, Consistenza 1120 mq, Loc. Vicario;
- 17) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 137, Natura T –
“terreno”, Consistenza 410 mq, Loc. Vicario;
- 18) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 161, Natura T –
“terreno”, Consistenza 530 mq, Loc. Vicario;
- 19) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 164, Natura T –
“terreno”, Consistenza 370 mq, Loc. Vicario.

A FAVORE di:

1) Banca di Credito Cooperativo del Lametino – Società Cooperativa a Responsabilità Limitata con sede a Pianopoli (CZ), C.F. 02534900796, domicilio ipotecario eletto a Pianopoli – Via Mazzini N. 4/6;

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

- *Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/.*

E CONTRO:

1) XXXXX,

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

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

2) XXXXX,

- *Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2.*

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

La banca ha concesso a titolo di mutuo ex art.38 t.u. alla parte finanziata, che ha Accettato, la somma di euro 200.000 (duecentomila) all'interesse determinato ai sensi Del successivo art.2, ai patti e sotto gli obblighi recati dalle norme di legge, dal

Contratto e dal capitolato di patti e condizioni generali che è stato allegato all'atto Che si iscrive sotto la lettera "a" e che la parte finanziata ha dichiarato di conoscere Bene per averne ricevuto in precedenza copia e di accettarne tutte le condizioni. L'importo del mutuo è stato contestualmente erogato dalla banca alla predetta parte Finanziata la quale con la sottoscrizione dell'atto che si iscrive ne ha dato quietanza. Sulla somma mutuata la parte finanziata si è obbligata a corrispondere alla banca mutuante l'interesse in ragione di un tasso nominale annuo fisso per tutta la durata Del finanziamento nella misura del 6,250% (sei virgola duecentocinquanta per cento). La Parte finanziata si è obbligata inoltre a corrispondere alla banca, su tutte le somme Non pagate alle rispettive scadenze, a decorrere dal giorno della scadenza fino a Quello dell'effettivo pagamento, un compenso a titolo di penale pari a 2 (due) punti, Comunque nel rispetto dei limiti consentiti dalla legge 7 marzo 1996, n.108 e successive Modificazioni ed integrazioni. La parte finanziata si è obbligata per se e per i suoi aventi Causa a qualsiasi titolo a restituire alla banca mutuante la somma ricevuta nel Termine di anni 10 (dieci) mediante il pagamento di numero 120 (centoventi) rate Consecutive, con cadenza mensile a partire dall'8 maggio 2003 e termine all'8 aprile 2013 Dell'importo di euro 2.245,60 (duemiladuecentoquarantacinque virgola sessanta) Ciascuna, tutte comprensive di quota capitale e quota interessi, calcolati questi ultimi Al tasso sopra fissato del 6,250% (sei virgola duecentocinquanta per cento) in ragione D'anno. La parte finanziata ha accordato specificatamente alla banca, qualora Sussista giustificato motivo, la facoltà di modificare le altre condizioni economiche Che regolano il finanziamento che si iscrive; la banca ha l'obbligo di rispettare, in casi Di variazione in senso sfavorevole al cliente, le disposizioni relative alla trasparenza Delle condizioni contrattuali ai sensi del d.lgs. Primo settembre 1993 numero 385 nonché Il limite massimo previsto dalla legge 7 marzo 1996 n.108 recante disposizioni in materia Di usura e successive modificazioni ed integrazioni. Entro quindici giorni dalla Comunicazione di dette modifiche la parte finanziata avrà diritto di recedere dal Contratto a termini di legge senza penalità alcuna e di ottenere, in sede di liquidazione Del rapporto,

l'applicazione delle condizioni precedentemente applicate. Per l'esecuzione del contratto e per ogni effetto di legge le parti hanno eletto domicilio, ai

Sensi e per gli effetti dell'art.47 cod. Civ. E dell'art.30 cod. Proc. Civ.: - quanto alla Banca, presso la sua sede amministrativa in pianopoli - via mazzini, 4/6, anche agli Effetti dell'iscrizione ipotecaria ex art.39, primo comma, t.u.; - quanto alla parte Finanziata, presso il domicilio dichiarato in atto o successivamente comunicato con Lettera raccomandata alla banca. E descrizione degli immobili da ipotecare 1) Appartamento sito in cicala, via nazionale, ubicato al terzo piano, numero interno 5 (cinque), composto di quattro vani e accessori, confinante con detta via nazionale, con Vano scala e con proprietà XXXXX, salvo altri. Detto immobile e riportato Nel catasto urbano del comune di cicala al foglio di mappa 11, particella 819 sub 10, via Nazionale n.17/b, piano terzo, interno 5, categoria a/3, classe seconda, vani 6, rendita Catastale euro 257,20; 2) appezzamento di terreno sito in cicala, localita "vicario - Manche", dell'estensione di circa ha.1.00.00 (ettari uno, are zero e centiare zero) con Sovrastanti due fabbricati adibiti ad officina ed uffici nonche ad alloggio del custode e Un impianto per la frantumazione e lavorazione di inerti non riportati in catasto ma Che si ipotecano tutti unitamente al terreno, confinante con proprietà XXXXX, con Fiume "corace", con proprietà XXXXX, con XXXXXi e con parcheggio Comunale, salvo altri. Detto terreno e riportato nel catasto terreni del comune di Cicala al foglio di mappa 9, con le seguenti particelle: - 133, querceto di prima, are 3,80, Reddito dominicale euro 0,31, reddito agrario euro 0,06; - 134, seminativo di seconda, are 2,80, reddito dominicale euro 0,51, reddito agrario euro 0,29; - 162, incolto sterile, are 1,50, Reddito dominicale euro 0,49, reddito agrario euro 0,22; - 173, seminativo irriguo di Seconda, are 2,00, reddito dominicale euro 0,41, reddito agrario euro 0,36; - 182, Seminativo di seconda, are 1,20, reddito dominicale euro 0,22, reddito agrario euro 0,12; - 179, querceto di prima, are 1,60, reddito dominicale euro 0,13, reddito agrario euro 0,02; - 180, seminativo di seconda, are 2,90, reddito dominicale euro 0,52, reddito agrario euro 0,30; - 185, seminativo di seconda, are 0,90, reddito dominicale euro 0,16, reddito agrario Euro 0,09; - 175, querceto di seconda, are 9,60, reddito dominicale euro 0,55, reddito Agrario euro 0,10; - 125, pascolo di prima, are 3,10, reddito dominicale euro 0,16, reddito Agrario euro 0,19; - 126, seminativo irriguo di seconda, are 9,30, reddito dominicale euro 1,92, reddito agrario euro 1,68; - 177, querceto di seconda, are 21,70, reddito dominicale Euro 1,23, reddito agrario euro

0,22; - 128, pascolo di prima, are 2,20, reddito dominicale Euro 0,11, reddito agrario euro 0,14; - 188, querceto di seconda, are 6,50, reddito Dominicale euro 0,37, reddito agrario euro 0,07; - 127, incolto produttivo unica, are 6,60, Reddito dominicale euro 0,07, reddito agrario euro 0,03; - 130, seminativo irriguo di Seconda, are 11,20, reddito dominicale euro 2,31, reddito agrario euro 2,02; - 137, Seminativo di seconda, are 4,10, reddito dominicale euro 0,64, reddito agrario euro 0,42; - 161, pascolo di prima, are 5,30, reddito dominicale euro 0,27, reddito agrario euro 0,33; - 164, seminativo irriguo, are 3,70, reddito dominicale euro 0,76, reddito agrario euro 0,67.

❖ Iscrizione, **IPOTECA LEGALE**, derivante da 0300 - a norma art. 77 DPR

29/09/1973 NUM.602, Capitale € 116.237,5, Tasso interesse annuo 8,4, Totale € 232.475,14, Presentazione N. 51 del **08/05/2008**, Registro

Particolare N. 1153, Registro Generale N. 7066, derivante da Atto Pubblico Amministrativo del 18/04/2008, Numero di repertorio 1888/30, emesso da Equitalia ETR S.P.A., con sede a Cosenza (CS), riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

- 1) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Scheda 677, Anno 1978, N. G
– “garage o autorimessa”, Consistenza 12 mq;

- 2) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.IIa 874, Sub. 7,
Natura A10 – “uffici e studi privati”, Consistenza 5 vani;

- 3) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.IIa 819, Sub. 9,
Natura A3 – “abitazioni di tipo economico”, Consistenza 7 vani;

- 4) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.IIa 819, Sub. 10,
Natura A3 – “abitazioni di tipo economico”, Consistenza 6 vani;

- 5) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.Illa P.Illa 819, Sub. 7,
Natura A3 – “abitazioni di tipo economico”, Consistenza 7 vani;
- 6) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.Illa 819, Sub. 5,
Natura C2 – “magazzini e locali di deposito”, Consistenza 62 mq;
- 7) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.Illa 819, Sub. 3,
Natura C2 – “magazzini e locali di deposito”, Consistenza 72 mq;
- 8) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.Illa 819, Sub. 4,
Natura C2 – “magazzini e locali di deposito”, Consistenza 56 mq;
- 9) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.Illa 819, Sub. 12,
Natura C2 – “magazzini e locali di deposito”, Consistenza 61 mq; 10)
Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.Illa 874, Sub. 4,
Natura C2 – “magazzini e locali di deposito”, Consistenza 48 mq;
- 11) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.Illa 874, Sub. 2,
Natura C2 – “magazzini e locali di deposito”, Consistenza 68 mq;
- 12) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.Illa 874, Sub. 3,
Natura C2 – “magazzini e locali di deposito”, Consistenza 48 mq;
- 13) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.Illa 819, Sub. 11,
Natura X-Fabbricato;
- 14) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.Illa 819, Sub. 6,
Natura X-“fabbricato”;

15) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.IIa 819, Sub. 8,
Natura X - "fabbricato";

16) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.IIa 874, Sub. 8,
Natura X - "fabbricato";

17) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.IIa 874, Sub. 9,
Natura X - "fabbricato";

18) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.IIa 874, Sub. 10,
Natura X - "fabbricato";

19) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.IIa 874, Sub. 11,
Natura X - "fabbricato";

20) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 16, P.IIa 354, Natura T –
"terreno", Consistenza 1390 mq;

21) Comune E031 – Gimigliano (CZ), Catasto T., Foglio 11, P.IIa 1, Natura T
– "terreno", Consistenza 9980 mq;

22) Comune E031 – Gimigliano (CZ), Catasto T., Foglio 11, P.IIa 102,
Natura T – "terreno", Consistenza 3110 mq;

23) Comune E031 – Gimigliano (CZ), Catasto T., Foglio 11, P.IIa 104,
Natura T – "terreno", Consistenza 3350 mq;

24) Comune E031 – Gimigliano (CZ), Catasto T., Foglio 11, P.IIa 107,
Natura T – "terreno", Consistenza 680 mq;

- 25) Comune E031 – Gimigliano (CZ), Catasto T., Foglio 11, P.Ila 111, Natura T – “terreno”, Consistenza 130 mq;
- 26) Comune E031 – Gimigliano (CZ), Catasto T., Foglio 11, P.Ila 115, Natura T – “terreno”, Consistenza 6710 mq;
- 27) Comune E031 – Gimigliano (CZ), Catasto T., Foglio 11, P.Ila 173, Natura T – “terreno”, Consistenza 4000 mq;
- 28) Comune E031 – Gimigliano (CZ), Catasto T., Foglio 11, P.Ila 174, Natura T – “terreno”, Consistenza 11530 mq;
- 29) Comune E031 – Gimigliano (CZ), Catasto T., Foglio 11, P.Ila 175, Natura T – “terreno”, Consistenza 790 mq;
- 30) Comune E031 – Gimigliano (CZ), Catasto T., Foglio 11, P.Ila 176, Natura T – “terreno”, Consistenza 5990 mq;
- 31) Comune E031 – Gimigliano (CZ), Catasto T., Foglio 11, P.Ila 2, Natura T – “terreno”, Consistenza 56 mq;
- 32) Comune E031 – Gimigliano (CZ), Catasto T., Foglio 11, P.Ila 212, Natura T – “terreno”, Consistenza 14460 mq;
- 33) Comune E031 – Gimigliano (CZ), Catasto T., Foglio 11, P.Ila 3, Natura T – “terreno”, Consistenza 5730 mq;

34) Comune E031 – Gimigliano (CZ), Catasto T., Foglio 11, P.IIa 38, Natura T – “terreno”, Consistenza 1730 mq;

35) Comune E031 – Gimigliano (CZ), Catasto T., Foglio 11, P.IIa 65, Natura T – “terreno”, Consistenza 300 mq;

36) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 11, P.IIa 873, Natura T – “terreno”, Consistenza 470 mq;

37) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 16, P.IIa 109, Natura T – “terreno”, Consistenza 84 mq;

38) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 16, P.IIa 110, Natura T – “terreno”, Consistenza 23270 mq;

39) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 16, P.IIa 111, Natura T – “terreno”, Consistenza 1280 mq;

40) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 16, P.IIa 112, Natura T – “terreno”, Consistenza 2510 mq;

41) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 16, P.IIa 351, Natura T – “terreno”, Consistenza 1140 mq;

42) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 16, P.IIa 352, Natura T – “terreno”, Consistenza 7380 mq;

43) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 16, P.IIa 353, Natura T – “terreno”, Consistenza 9540 mq;

44) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 125, Natura T –
“terreno”, Consistenza 310 mq;

45) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 126, Natura T –
“terreno”, Consistenza 930 mq;

46) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 127, Natura T –
“terreno”, Consistenza 660 mq;

47) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 128, Natura T –
“terreno”, Consistenza 220 mq;

48) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 130, Natura T –
“terreno”, Consistenza 1120 mq;

49) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 133, Natura T –
“terreno”, Consistenza 380 mq;

50) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 134, Natura T –
“terreno”, Consistenza 280 mq;

51) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 137, Natura T –
“terreno”, Consistenza 410 mq;

52) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 161, Natura T –
“terreno”, Consistenza 530 mq;

53) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 162, Natura T –
“terreno”, Consistenza 150 mq;

54) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T – “terreno”, Foglio 9, P.Illa 164,

Natura T – “terreno”, Consistenza 370 mq;

55) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T – “terreno”, Foglio 9, P.Illa 173,

Natura T – “terreno”, Consistenza 200 mq;

56) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T – “terreno”, Foglio 9, P.Illa 175,

Natura T – “terreno”, Consistenza 960 mq;

57) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T – “terreno”, Foglio 9, P.Illa 177,

Natura T – “terreno”, Consistenza 2170 mq;

58) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T – “terreno”, Foglio 9, P.Illa 179,

Natura T – “terreno”, Consistenza 160 mq;

59) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T – “terreno”, Foglio 9, P.Illa 180,

Natura T – “terreno”, Consistenza 290 mq;

60) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T – “terreno”, Foglio 9, P.Illa 182,

Natura T – “terreno”, Consistenza 120 mq;

61) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T – “terreno”, Foglio 9, P.Illa 185,

Natura T – “terreno”, Consistenza 90 mq;

62) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T – “terreno”, Foglio 9, P.Illa 188,

Natura T – “terreno”, Consistenza 650 mq.

A FAVORE di:

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

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 10000/10000.

E CONTRO:

1) XXXXX,

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 10000/10000.

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

EQUITALIA ETR S.P.A. VIA PAUL HARRIS 28, ANG. VIA XXIV MAGGIO – COSENZA.

❖ Trascrizione, **IPOTECA GIUDIZIALE**, derivante da Decreto Ingiuntivo, Capitale € 15.047,80, Interessi, € 4.340,99, Spese € 2.161,21, Totale €

21.550,00, Presentazione N. 13 del **17/06/2014**, Registro Particolare N. 524, Registro Generale N. 7151, derivante da Atto Giudiziario del 22/03/2014, Numero di repertorio 6698/2013, atto emesso dal Tribunale di Bergamo (BG), riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

1) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.Illa 874, Sub. 2,

Natura C2 – “magazzini e locali di deposito”, via Nazionale, Piano T;

2) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.Illa 874, Sub. 3,

Natura C2 – “magazzini e locali di deposito”, Consistenza 48 mq, via Nazionale, Piano T;

3) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.Illa 874, Sub. 4,

Natura C2 – “magazzini e locali di deposito”, Consistenza 48 mq, via Nazionale, Piano T;

4) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.Illa 874, Sub. 7,

Natura A10 – “uffici e studi privati”, Consistenza 5 vani, via Nazionale, Piano 1;

5) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.Illa 874, Sub. 8,

Natura Q – “porzione di fabbricato in corso di costruzione”, via Nazionale, Piano 2;

6) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.Illa 874, Sub. 9,
Natura Q – Porzione di Fabbricato in Corso di Costruzione, via Nazionale, Piano 2;

7) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.Illa 874, Sub. 10,

Natura Q – “porzione di fabbricato in corso di costruzione”, via Nazionale, Piano 3;

- 8) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.Illa 874, Sub. 11, Natura Q – “porzione di fabbricato in corso di costruzione”, via Nazionale, Piano 3;
- 9) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 125, Natura T – “terreno”, Consistenza 310 mq;
- 10) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 126, Natura T – “terreno”, Consistenza 930 mq;
- 11) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 133, Natura T – “terreno”, Consistenza 380 mq;
- 12) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 134, Natura T – “terreno”, Consistenza 280 mq;
- 13) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 162, Natura T – “terreno”, Consistenza 150 mq;
- 14) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 173, Natura T – “terreno”, Consistenza 200 mq;
- 15) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 175, Natura T – “terreno”, Consistenza 960 mq;
- 16) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 177, Natura T – “terreno”, Consistenza 2170 mq;
- 17) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 179, Natura T –

“terreno”, Consistenza 160 mq;

18) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.IIa 180, Natura T –
“terreno”, Consistenza 290 mq;

19) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.IIa 182, Natura T –
“terreno”, Consistenza 120 mq;

20) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., F. 9, P.IIa 185, Natura T –
“terreno”, Consistenza 90 mq;

21) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., F. 9, P.IIa 127, Natura T –
“terreno”, Consistenza 660 mq;

22) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., F. 9, P.IIa 128, Natura T –
“terreno”, Consistenza 220 mq;

23) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., F. 9, P.IIa 130, Natura T –
“terreno”, Consistenza 1120 mq;

24) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., F. 9, P.IIa 137, Natura T –
“terreno”, Consistenza 410 mq;

25) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., F. 9, P.IIa 161, Natura T –
“terreno”, Consistenza 530 mq;

26) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., F. 9, P.IIa 164, Natura T –
“terreno”, Consistenza 370 mq;

27) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., F. 9, P.lla 188, Natura T –
“terreno”, Consistenza 650 mq.

A FAVORE di:

1) [REDACTED] domicilio ipotecario eletto

- [REDACTED]
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la
quota di 1/1.

E CONTRO:

1) XXXXX,

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

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

❖ Iscrizione, **IPOTECA LEGALE**, derivante da 0300 ruolo (art. 77 del D.P.R.
n. 602 del 1973), Capitale € 38.409,82, Totale € 76.819,64,

Presentazione N. 62 del **21/08/2014**, Registro Particolare N. 791, Registro
Generale N. 9697, derivante da Altro Atto del 11/08/2014, Numero di

repertorio 591/3014, emesso da Equitalia Sud SPA con sede a Roma (RM),
riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

- 1) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.IIIa 819, Sub. 6,
Natura F3 – “unità in corso di costruzione”;
- 2) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.IIIa 819, Sub. 8,
Natura F3 – “unità in corso di costruzione”;
- 3) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.IIIa 819, Sub. 11,
Natura F3 – “unità in corso di costruzione”;
- 4) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.IIIa 819, Sub. 10,
Natura A3 – “abitazioni di tipo economico”, Consistenza 6 vani;
- 5) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., F. 11, P.IIIa 819, Sub. 7, Natura
A3 – “abitazioni di tipo economico”, Consistenza 7 vani;
- 6) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.IIIa 819, Sub. 9,
Natura A3 – “abitazioni di tipo economico”, Consistenza 7 vani;
- 7) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.IIIa 819, Sub. 4,
Natura C2 – “magazzini e locali di deposito”, Consistenza 56 mq;

- 8) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.Illa 819, Sub. 12,
Natura C2 – “magazzini e locali di deposito”, Consistenza 61 mq;
- 9) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.Illa 819, Sub. 5,
Natura C2 – “magazzini e locali di deposito”, Consistenza 62 mq;
- 10) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.Illa 819, Sub. 3,
Natura C2 – “magazzini e locali di deposito”, Consistenza 72 mq;
- 11) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.Illa 874, Sub. 8,
Natura F3 – Unità in Corso di Costruzione;
- 12) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.Illa 874, Sub. 9,
Natura F3 – “unità in corso di costruzione”;
- 13) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.Illa 874, Sub. 10,
Natura F3 – “unità in corso di costruzione”;
- 14) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.Illa 874, Sub. 11,
Natura F3 – “unità in corso di costruzione”;
- 15) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.Illa 874, Sub. 7,
Natura A10 – “uffici e studi privati”, Consistenza 5 vani;
- 16) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.Illa 874, Sub. 3,

Natura C2 – “magazzini e locali di deposito”, Consistenza 48 mq;

17) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.lla 874, Sub. 4,

Natura C2 – “magazzini e locali di deposito”, Consistenza 48 mq;

18) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.lla 874, Sub. 2,

Natura C2 – “magazzini e locali di deposito”, Consistenza 68 mq.

A FAVORE di:

1) Equitalia SUD SPA, con sede a Roma (RM), domicilio ipotecario eletto

Via A. Lombardi, Area Metroquadro – Catanzaro, C.F. 11210661002;

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di
10000/1000;*

E CONTRO:

1) XXXXX,

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di
1000/1000.*

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

Comunicazione preventiva: 03076201288000705000, data notifica comunicazione
Preventiva: 28052013 numero di ruolo: 550110, anno del ruolo: 2012, codice ente: 1,
codice Ufficio: tdh , tipo ufficio: 8, data esecutorietà: 11042012 numero di ruolo: 0, anno
del Ruolo: 2012, codice ente: 2, codice ufficio: 220000, tipo ufficio: 0, data esecutorietà:

08032012 numero di ruolo: 0, anno del ruolo: 2012, codice ente: 2, codice ufficio: 220000, tipo Ufficio: 0, data esecutorietà: 08092012 numero di ruolo: 39, anno del ruolo:

2012, codice Ente: 2513, codice ufficio: 1, tipo ufficio: a, data esecutorietà: 18032011.

❖ Iscrizione, **IPOTECA LEGALE**, derivante da 0300 ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973), Capitale € 1.523.140,73, Totale € 3.046.281,46,

Presentazione N. 56 del 12/10/2015, Registro Particolare N. 1169, Registro Generale N. 11700, derivante da Altro Atto del 06/10/2015, Numero di repertorio 975/3015, emesso da Equitalia Sud SPA con sede a Roma

(RM), riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

- 1) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 11, P.IIa 873, Natura T – “terreno”, Consistenza 470 mq;
- 2) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.IIa 819, sub. 6, Natura F3 – “unità in corso di costruzione”;
- 3) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.IIa 819, sub. 8, Natura F3 – “unità in corso di costruzione”;
- 4) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.IIa 819, sub. 11, Natura F3 – “unità in corso di costruzione”;
- 5) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.IIa 819, sub. 10, Natura A3 – “abitazioni di tipo economico”, Consistenza 6 vani;

- 6) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.Illa 819, sub. 7,
Natura A3 – “abitazioni di tipo economico”, Consistenza 7 vani;
- 7) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.Illa 819, sub. 9,
Natura A3 – “abitazioni di tipo economico”, Consistenza 7 vani;
- 8) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.Illa 819, sub. 4,
Natura C2 – “magazzini e locali di deposito”, Consistenza 56 mq;
- 9) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.Illa 819, sub. 12,
Natura C2 – “magazzini e locali di deposito”, Consistenza 61 mq;
- 10) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.Illa 819, sub. 5,
Natura C2 – “magazzini e locali di deposito”, Consistenza 62 mq;
- 11) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.Illa 819, sub. 3,
Natura C2 – “magazzini e locali di deposito”, Consistenza 72 mq;
- 12) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.Illa 874, sub. 8,
Natura F3 – “unità in corso di costruzione”;
- 13) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.Illa 874, sub. 9,
Natura F3 – “unità in corso di costruzione”;
- 14) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.Illa 874, sub. 10,
Natura F3 – “unità in corso di costruzione”;

- 15) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.Illa 874, sub. 11,
Natura F3 – “unità in corso di costruzione”;
- 16) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.Illa 874, sub. 7,
Natura A10 – “uffici e studi privati”, Consistenza 5 vani;
- 17) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.Illa P.Illa 874, sub.
3, Natura C2 – Magazzini e Locali di Deposito, Consistenza 48 mq;
- 18) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.Illa 874, sub. 4,
Natura C2 – “magazzini e locali di deposito”, Consistenza 48 mq;
- 19) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto F., Foglio 11, P.Illa 874, sub. 2,
Natura C2 – “magazzini e locali di deposito”, Consistenza 68 mq.

Unità negoziale n. 2

- 1) Comune L070 – Taverna (CZ), Catasto T., Foglio 25, P.Illa 154, Natura T –
“terreno”, Consistenza 2170 mq;
- 2) Comune L070 – Taverna (CZ), Catasto T., Foglio 26, P.Illa 527, Natura T –
“terreno”, Consistenza 1530 mq.

Unità negoziale n. 3

- 1) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 16, P.Illa 109, Natura T –
“terreno”, Consistenza 84 mq;
- 2) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 16, P.Illa 110, Natura T –
“terreno”, Consistenza 23270 mq;

- 3) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 16, P.Illa 111, Natura T –
“terreno”, Consistenza 1280 mq;
- 4) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 16, P.Illa 112, Natura T –
“terreno”, Consistenza 2510 mq;
- 5) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 16, P.Illa 351, Natura T –
“terreno”, Consistenza 1140 mq;
- 6) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 16, P.Illa 352, Natura T –
“terreno”, Consistenza 7380 mq;
- 7) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 16, P.Illa 353, Natura T –
“terreno”, Consistenza 9540 mq;
- 8) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 16, P.Illa 354, Natura T –
“terreno”, Consistenza 1390 mq;
- 9) Comune E031 – Gimigliano (CZ), Catasto T., Foglio 11, P.Illa 1, Natura T
– “terreno”, Consistenza 9980 mq;
- 10) Comune E031 – Gimigliano (CZ), Catasto T., Foglio 11, P.Illa 2, Natura T
– “terreno”, Consistenza 56 mq;
- 11) Comune E031 – Gimigliano (CZ), Catasto T., Foglio 11, P.Illa 3, Natura T
– “terreno”, Consistenza 5730 mq;
- 12) Comune E031 – Gimigliano (CZ), Catasto T., Foglio 11, P.Illa 38, Natura
T – “terreno”, Consistenza 1730 mq;

- 13) Comune E031 – Gimigliano (CZ), Catasto T., Foglio 11, P.IIa 65, Natura T – “terreno”, Consistenza 300 mq;
- 14) Comune E031 – Gimigliano (CZ), Catasto T., Foglio 11, P.IIa 102, Natura T – “terreno”, Consistenza 3110 mq;
- 15) Comune E031 – Gimigliano (CZ), Catasto T., Foglio 11, P.IIa 104, Natura T – “terreno”, Consistenza 3350 mq;
- 16) Comune E031 – Gimigliano (CZ), Catasto T., Foglio 11, P.IIa 107, Natura T – “terreno”, Consistenza 680 mq;
- 17) Comune E031 – Gimigliano (CZ), Catasto T., Foglio 11, P.IIa 111, Natura T – “terreno”, Consistenza 130 mq;
- 18) Comune E031 – Gimigliano (CZ), Catasto T., Foglio 11, P.IIa 115, Natura T – “terreno”, Consistenza 6710 mq;
- 19) Comune E031 – Gimigliano (CZ), Catasto T., Foglio 11, P.IIa 173, Natura T – “terreno”, Consistenza 4000 mq;
- 20) Comune E031 – Gimigliano (CZ), Catasto T., Foglio 11, P.IIa 174, Natura T – “terreno”, Consistenza 11530 mq;
- 21) Comune E031 – Gimigliano (CZ), Catasto T., Foglio 11, P.IIa 175, Natura T – “terreno”, Consistenza 790 mq;
- 22) Comune E031 – Gimigliano (CZ), Catasto T., Foglio 11, P.IIa 176, Natura T – “terreno”, Consistenza 5990 mq;

23) Comune E031 – Gimigliano (CZ), Catasto T., Foglio 11, P.IIa 212,
Natura T – “terreno”, Consistenza 14460 mq.

Unità negoziale n. 4

- 1) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.IIa 125, Natura T –
“terreno”, cons. 310 mq;
- 2) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.IIa 126, Natura T –
“terreno”, Consistenza 930 mq;
- 3) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.IIa 133, Natura T –
“terreno”, Consistenza 380 mq;
- 4) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.IIa 134, Natura T –
“terreno”, Consistenza 280 mq;
- 5) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.IIa 162, Natura T –
“terreno”, Consistenza 150 mq;
- 6) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.IIa 173, Natura T –
“terreno”, Consistenza 200 mq;
- 7) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.IIa 175, Natura T –
“terreno”, Consistenza 960 mq;
- 8) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.IIa 177, Natura T –
“terreno”, Consistenza 2170 mq;
- 9) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.IIa 179, Natura T –
“terreno”, Consistenza 160 mq;

10) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 180, Natura T –
“terreno”, Consistenza 290 mq;

11) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 182, Natura T –
“terreno”, Consistenza 120 mq;

12) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 185, Natura T –
“terreno”, Consistenza 90 mq.

A FAVORE di:

1) Equitalia SUD SPA, con sede a Roma (RM), domicilio ipotecario eletto
Via A. Lombardi, Area Metroquadro – Catanzaro, C.F. 11210661002;

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 10000/10000;*
- *Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/4;*
- *Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2;* -
Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1.

E CONTRO:

1) XXXXX

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 10000/10000;*
- *Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/4;*
- *Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2;*
- *Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1.*

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

Comunicazione preventiva: 03076201500000334000, data notifica comunicazione Preventiva: 21042015 numero di ruolo: 356, anno del ruolo: 2003, codice ente: 1, codice Ufficio: 809 , tipo ufficio: u, data esecutorieta: 27062003 numero di ruolo: 150202, anno del Ruolo: 2005, codice ente: 1, codice ufficio: 809 , tipo ufficio: u, data esecutorieta: 26072005 Numero di ruolo: 150191, anno del ruolo: 2006, codice ente: 1, codice ufficio: 809 , tipo Ufficio: u, data esecutorieta: 12102006 numero di ruolo: 300107, anno del ruolo: 2006, Codice ente: 1, codice ufficio: 809 , tipo ufficio: u, data esecutorieta: 27062006 numero di Ruolo: 150008, anno del ruolo: 2008, codice ente: 1, codice ufficio: 809 , tipo ufficio: u, data Esecutorieta: 13122007 numero di ruolo: 300005, anno del ruolo: 2008, codice ente: 1, codice Ufficio: 809 , tipo ufficio: u, data esecutorieta: 13122007 numero di ruolo: 150046, anno del Ruolo: 2009, codice ente: 1, codice ufficio: 809 , tipo ufficio: u, data esecutorieta: 05012009 Numero di ruolo: 300006, anno del ruolo: 2009, codice ente: 1, codice ufficio: 809 , tipo Ufficio: u, data esecutorieta: 05012009 numero di ruolo: 376, anno del ruolo: 2004, codice Ente: 1, codice ufficio: 815 , tipo ufficio: u, data esecutorieta: 18102004 numero di ruolo: 50, Anno del ruolo: 2007, codice ente: 1, codice ufficio: 815 , tipo ufficio: u, data esecutorieta: 01022007 numero di ruolo: 250005, anno del ruolo: 2009, codice ente: 1, codice ufficio: tdh , Tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 24082009 numero di ruolo: 250013, anno del ruolo: 2010, Codice ente: 1, codice ufficio: tdh , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 25012010 numero di Ruolo: 250111, anno del ruolo: 2010, codice ente: 1, codice ufficio: tdh , tipo ufficio: 8, data Esecutorieta: 30112010 numero di ruolo: 250270, anno del ruolo: 2011, codice ente: 1, codice Ufficio: tdh , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 04112011 numero di ruolo: 550088, anno del Ruolo: 2011, codice ente: 1, codice ufficio: tdh , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 14022011 Numero di ruolo: 550055, anno del ruolo: 2012, codice ente: 1, codice ufficio: tdh , tipo Ufficio: 8, data esecutorieta: 30012012 numero di ruolo: 180, anno del ruolo: 2013, codice ente: 1, codice ufficio: tdh , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 16042013 numero di ruolo: 258, anno del ruolo: 2013, codice ente: 1, codice ufficio: tdh , tipo ufficio: 8, data Esecutorieta: 18062013 numero di ruolo: 250066, anno del ruolo: 2013, codice ente: 1, codice Ufficio: tdh , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 09012013 numero di ruolo: 250197, anno del Ruolo: 2013, codice ente: 1, codice ufficio: tdh , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 02082013 Numero di ruolo: 250218, anno del ruolo: 2013, codice ente: 1, codice ufficio: tdh , tipo

Ufficio: 8, data esecutorieta: 05092013 numero di ruolo: 250232, anno del ruolo: 2014, Codice ente: 1, codice ufficio: tdh , tipo ufficio: 8, data esecutorieta: 02092014 numero di Ruolo: 250261, anno del ruolo: 2014, codice ente: 1, codice ufficio: tdh , tipo ufficio: 8, data Esecutorieta: 23092014 numero di ruolo: 129, anno del ruolo: 2001, codice ente: 2, codice Ufficio: 220000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 03122001 numero di ruolo: 71, anno del Ruolo: 2002, codice ente: 2, codice ufficio: 220000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 21112002 numero di ruolo: 829, anno del ruolo: 2006, codice ente: 2, codice ufficio: 220000, Tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 25092006 numero di ruolo: 951, anno del ruolo: 2006, Codice ente: 2, codice ufficio: 220000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 23102006 numero di Ruolo: 1030, anno del ruolo: 2006, codice ente: 2, codice ufficio: 220000, tipo ufficio: 0, data Esecutorieta: 28112006 numero di ruolo: 53, anno del ruolo: 2007, codice ente: 2, codice Ufficio: 220000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 26012007 numero di ruolo: 180, anno del Ruolo: 2007, codice ente: 2, codice ufficio: 220000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 10052007 numero di ruolo: 354, anno del ruolo: 2007, codice ente: 2, codice ufficio: 220000, Tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 01082007 numero di ruolo: 381, anno del ruolo: 2007, Codice ente: 2, codice ufficio: 220000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 06092007 numero di Ruolo: 485, anno del ruolo: 2007, codice ente: 2, codice ufficio: 220000, tipo ufficio: 0, data Esecutorieta: 09102007 numero di ruolo: 542, anno del ruolo: 2007, codice ente: 2, codice Ufficio: 220000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 09112007 numero di ruolo: 5, anno del Ruolo: 2008, codice ente: 2, codice ufficio: 220000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 20122007 numero di ruolo: 242, anno del ruolo: 2008, codice ente: 2, codice ufficio: 220000, Tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 08052008 numero di ruolo: 357, anno del ruolo: 2008, Codice ente: 2, codice ufficio: 220000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 17072008 numero di Ruolo: 560, anno del ruolo: 2008, codice ente: 2, codice ufficio: 220000, tipo ufficio: 0, data Esecutorieta: 08082008 numero di ruolo: 60, anno del ruolo: 2009, codice ente: 2, codice Ufficio: 220000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 19012009 numero di ruolo: 197, anno del Ruolo: 2009, codice ente: 2, codice ufficio: 220000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 06022009 numero di ruolo: 344, anno del ruolo: 2009, codice ente: 2, codice ufficio: 220000, Tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 09032009 numero di ruolo: 622, anno del ruolo: 2009, Codice ente: 2, codice ufficio: 220000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 07052009 numero di Ruolo: 728, anno del ruolo: 2009, codice ente: 2, codice ufficio: 220000, tipo ufficio: 0, data Esecutorieta: 10062009 numero di ruolo: 822, anno del ruolo: 2009, codice ente: 2, codice Ufficio: 220000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 24062009 numero di ruolo: 1029, anno del Ruolo: 2009, codice ente: 2, codice ufficio: 220000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta:

03082009 numero di ruolo: 1055, anno del ruolo: 2009, codice ente: 2, codice ufficio: 220000, Tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 25082009 numero di ruolo: 1339, anno del ruolo: 2009, Codice ente: 2, codice ufficio: 220000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 19102009 numero di Ruolo: 1362, anno del ruolo: 2009, codice ente: 2, codice ufficio: 220000, tipo ufficio: 0, data Esecutorieta: 06112009 numero di ruolo: 1449, anno del ruolo: 2009, codice ente: 2, codice Ufficio: 220000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 15122009 numero di ruolo: 8, anno del Ruolo: 2010, codice ente: 2, codice ufficio: 220000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 28122009 numero di ruolo: 60, anno del ruolo: 2010, codice ente: 2, codice ufficio: 220000, Tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 12012010 numero di ruolo: 93, anno del ruolo: 2010, Codice ente: 2, codice ufficio: 220000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 0802200 numero di Ruolo: 174, anno del ruolo: 2010, codice ente: 2, codice ufficio: 220000, tipo ufficio: 0, data Esecutorieta: 10032010 numero di ruolo: 609, anno del ruolo: 2010, codice ente: 2, codice Ufficio: 220000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 22062010 numero di ruolo: 797, anno del Ruolo: 2010, codice ente: 2, codice ufficio: 220000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 19072010 numero di ruolo: 969, anno del ruolo: 2010, codice ente: 2, codice ufficio: 220000, Tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 23082010 numero di ruolo: 1027, anno del ruolo: 2010, Codice ente: 2, codice ufficio: 220000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 10092010 numero di Ruolo: 1097, anno del ruolo: 2010, codice ente: 2, codice ufficio: 220000, tipo ufficio: 0, data Esecutorieta: 21102010 numero di ruolo: 1131, anno del ruolo: 2010, codice ente: 2, codice Ufficio: 220000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 08112010 numero di ruolo: 1262, anno del Ruolo: 2010, codice ente: 2, codice ufficio: 220000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 24122010 numero di ruolo: 1337, anno del ruolo: 2010, codice ente: 2, codice ufficio: 220000, Tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 24122010 numero di ruolo: 0, anno del ruolo: 2011, codice Ente: 2, codice ufficio: 220000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 09092011 numero di ruolo: 0, anno del ruolo: 2011, codice ente: 2, codice ufficio: 220000, tipo ufficio: 0, data Esecutorieta: 24102011 numero di ruolo: 0, anno del ruolo: 2011, codice ente: 2, codice Ufficio: 220000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 19122011 numero di ruolo: 28, anno del Ruolo: 2011, codice ente: 2, codice ufficio: 220000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 23122010 numero di ruolo: 0, anno del ruolo: 2012, codice ente: 2, codice ufficio: 220000, tipo Ufficio: 0, data esecutorieta: 08032012 numero di ruolo: 0, anno del ruolo: 2012, codice Ente: 2, codice ufficio: 220000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 09112012 numero di ruolo: 0, anno del ruolo: 2013, codice ente: 2, codice ufficio: 220000, tipo ufficio: 0, data Esecutorieta: 09092013 numero di ruolo: 0, anno del ruolo: 2013, codice ente: 2, codice Ufficio: 220000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 09122013 numero di ruolo: 0, anno del

Ruolo: 2013, codice ente: 2, codice ufficio: 220000, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 09122013 numero di ruolo: 0, anno del ruolo: 2014, codice ente: 2, codice ufficio: 220000, tipo Ufficio: 0, data esecutorieta: 09102014 numero di ruolo: 1, anno del ruolo: 2004, codice Ente: 3, codice ufficio: 36100 , tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 25032004 numero di ruolo: 1, anno del ruolo: 2007, codice ente: 3, codice ufficio: 36100 , tipo ufficio: 0, data Esecutorieta: 10102007 numero di ruolo: 85, anno del ruolo: 2008, codice ente: 3, codice Ufficio: 36100 , tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 10102008 numero di ruolo: 77, anno del Ruolo: 2009, codice ente: 3, codice ufficio: 36100 , tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 25102009 Numero di ruolo: 84, anno del ruolo: 2010, codice ente: 3, codice ufficio: 36100 , tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 25102010 numero di ruolo: 100, anno del ruolo: 2010, codice ente: 3, Codice ufficio: 36100 , tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 10122010 numero di ruolo: 87, anno Del ruolo: 2011, codice ente: 3, codice ufficio: 36100 , tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 25102011 numero di ruolo: 174, anno del ruolo: 2012, codice ente: 3, codice ufficio: 36100 , Tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 10122012 numero di ruolo: 78, anno del ruolo: 2013, Codice ente: 3, codice ufficio: 36100 , tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 10122013 numero di Ruolo: 78, anno del ruolo: 2014, codice ente: 3, codice ufficio: 36100 , tipo ufficio: 0, data Esecutorieta: 10062014 numero di ruolo: 3377, anno del ruolo: 2007, codice ente: 12347, Codice ufficio: , tipo ufficio: , data esecutorieta: 12112007 numero di ruolo: 2453, anno del Ruolo: 2008, codice ente: 16630, codice ufficio: , tipo ufficio: , data esecutorieta: 26062008 Numero di ruolo: 918, anno del ruolo: 2008, codice ente: 19000, codice ufficio: cczn10, tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 07012008 numero di ruolo: 3141, anno del ruolo: 2012, codice Ente: 20143, codice ufficio: 3 , tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 13072012 numero di ruolo: 3797, anno del ruolo: 2002, codice ente: 46189, codice ufficio: 2 , tipo ufficio: 0, data Esecutorieta: 31102002 numero di ruolo: 3801, anno del ruolo: 2002, codice ente: 46189, Codice ufficio: 2 , tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 31102002 numero di ruolo: 3384, anno Del ruolo: 2006, codice ente: 46189, codice ufficio: 2 , tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 14122006 numero di ruolo: 1168, anno del ruolo: 2009, codice ente: 46189, codice ufficio: 2 , Tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 13012009 numero di ruolo: 3454, anno del ruolo: 2010, Codice ente: 46189, codice ufficio: 2 , tipo ufficio: 0, data esecutorieta: 09092010 numero di Ruolo: 3542, anno del ruolo: 2011, codice ente: 46189, codice ufficio: 2 , tipo ufficio: 0, data Esecutorieta: 01082011 numero di ruolo: 2558, anno del ruolo: 2010, codice ente: 46506, Codice ufficio: , tipo ufficio: , data esecutorieta: 07062010.

❖ Trascrizione, **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, *Presentazione N.*

4 del **10/10/2015**, Registro Particolare N. 9497, Registro Generale N.

11845, derivante da Atto Giudiziario del 24/09/2015, Numero di repertorio 769, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme (CZ), con sede a Lamezia Terme (CZ), riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

- 1) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 11, P.IIa 819, Sub. 3, Natura C2 – “magazzini e locali di deposito”;
- 2) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 11, P.IIa 819, Sub. 4, Natura C2 – “magazzini e locali di deposito”;
- 3) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 11, P.IIa 819, Sub. 5, Natura C2 – “magazzini e locali di deposito”;
- 4) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 11, P.IIa 819, Sub. 6, Natura C – “fabbricato in corso di costruzione”;
- 5) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 11, P.IIa 819, Sub. 7, Natura A3 – “abitazione di tipo economico”;
- 6) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 11, P.IIa 819, Sub. 8, Natura C – “fabbricato in corso di costruzione”;
- 7) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 11, P.IIa 819, Sub. 9, Natura A3 – “abitazione di tipo economico”;

- 8) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 11, P.IIa 819, Sub. 10, Natura A3 – “abitazione di tipo economico”;
- 9) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 11, P.IIa 819, Sub. 11, Natura C – “fabbricato in corso di costruzione”;
- 10) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 11, P.IIa 819, Sub. 12, Natura C2 – “magazzini e locali di deposito”;
- 11) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 11, P.IIa 874, Sub. 2, Natura C2 – “magazzini e locali di deposito”;
- 12) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 11, P.IIa 874, Sub.3, Natura C2 – “magazzini e locali di deposito”;
- 13) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 11, P.IIa 874, Sub.4, Natura C2 – “magazzini e locali di deposito”;
- 14) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 11, P.IIa 874, Sub.7, Natura A10 – “uffici e studi privati”;
- 15) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 11, P.IIa 874, Sub.8, Natura C – “fabbricato in corso di costruzione”;
- 16) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 11, P.IIa 874, Sub.9, Natura C – “fabbricato in corso di costruzione”;

- 17) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 11, P.Illa 874,
Sub.10, Natura C – “fabbricato in corso di costruzione”;
- 18) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 11, P.Illa 874,
Sub. 11, Natura C – “fabbricato in corso di costruzione”;
- 19) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Terreni, Foglio 9, P.Illa 125, Natura
T – “terreno”;
- 20) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Terreni, Foglio 9, P.Illa 126,
Natura T – “terreno”;
- 21) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Terreni, Foglio 9, P.Illa 133, Natura
T – “terreno”;
- 22) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Terreni, Foglio 9, P.Illa 134, Natura
T – “terreno”;
- 23) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Terreni, Foglio 9, P.Illa 162,
Natura T – “terreno”;
- 24) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Terreni, Foglio 9, P.Illa 173,
Natura T – “terreno”;
- 25) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Terreni, Foglio 9, P.Illa 175,
Natura T – “terreno”;
- 26) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Terreni, Foglio 9, P.Illa 177,

Natura T – “terreno”;

27) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Terreni, Foglio 9, P.Illa 179,
28) omune C674 – Cicala (CZ), Catasto Terreni, Foglio 9, P.Illa 180,

Natura T – “terreno”;

29) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Terreni, Foglio 9, P.Illa 182,

Natura T – “terreno”;

30) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Terreni, Foglio 9, P.Illa 185,

Natura T – “terreno”;

31) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Terreni, Foglio 16, P.Illa, 109,

Natura T – “terreno”;

32) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Terreni, Foglio 16, P.Illa 110,

Natura T – “terreno”;

33) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Terreni, Foglio 16, P.Illa 111,

Natura T – “terreno”;

34) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Terreni, Foglio 16, P.Illa 112,

Natura T – “terreno”;

35) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Terreni, Foglio 16, P.Illa 351,

Natura T – “terreno”;

36) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Terreni, Foglio 16, P.Illa 352,

Natura T – “terreno”;

37) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Terreni, Foglio 16, P.IIa 353,

Natura T – “terreno”;

38) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Terreni, Foglio 16, P.IIa 354,

Natura T – “terreno”;

39) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto Terreni, Foglio 11, P.IIa 873, 40)
Comune E031 – Gimigliano (CZ), Catasto Terreni, Foglio 11, P.IIa 1,

Natura T – “terreno”;

41) Comune E031 – Gimigliano (CZ), Catasto Terreni, Foglio 11, P.IIa 2,

Natura T – “terreno”;

42) Comune E031 – Gimigliano (CZ), Catasto Terreni, Foglio 11, P.IIa 3,

Natura T – “terreno”;

43) Comune E031 – Gimigliano (CZ), Catasto Terreni, Foglio 11, P.IIa 38,

Natura T – “terreno”;

44) Comune E031 – Gimigliano (CZ), Catasto Terreni, Foglio 11, P.IIa 65,

Natura T – “terreno”;

45) Comune E031 – Gimigliano (CZ), Catasto Terreni, Foglio 11, P.IIa 102,

Natura T – “terreno”;

46) Comune E031 – Gimigliano (CZ), Catasto Terreni, Foglio 11, P.IIa 104,

Natura T – “terreno”;

47) Comune E031 – Gimigliano (CZ), Catasto Terreni, Foglio 11, P.IIa 107,
Natura T – “terreno”;

48) Comune E031 – Gimigliano (CZ), Catasto Terreni, Foglio 11, P.IIa 111,
Natura T – “terreno”;

49) Comune E031 – Gimigliano (CZ), Catasto Terreni, Foglio 11, P.IIa 115,
Natura T – “terreno”;

50) Comune E031 – Gimigliano (CZ), Catasto Terreni, Foglio 11, P.IIa 173,
Natura T – “terreno”;

51) Comune E031 – Gimigliano (CZ), Catasto Terreni, Foglio 11, P.IIa 174,
52) Comune E031 – Gimigliano (CZ), Catasto Terreni, Foglio 11, P.IIa
175, Natura T – “terreno”;

53) Comune E031 – Gimigliano (CZ), Catasto Terreni, Foglio 11, P.IIa 176,
Natura T – “terreno”;

54) Comune E031 – Gimigliano (CZ), Catasto Terreni, Foglio 11, P.IIa 212,
Natura T – “terreno”;

55) Comune L070 – Taverna (CZ), Catasto Terreni, Foglio 25, P.IIa 43,
Natura T – “terreno”;

56) Comune L070 – Taverna (CZ), Catasto Terreni, Foglio 25, P.IIa 45,
Natura T – “terreno”;

57) Comune L070 – Taverna (CZ), Catasto Terreni, Foglio 25, P.IIa 46,
Natura T – “terreno”;

58) Comune L070 – Taverna (CZ), Catasto Terreni, Foglio 25, P.IIa 48,
Natura T – “terreno”;

59) Comune L070 – Taverna (CZ), Catasto Terreni, Foglio 25, P.IIa 12,
Natura R – Fabbricato Rurale.

Unità negoziale n. 2

1) Comune L070 – Taverna (CZ), Catasto Terreni, Foglio 26, P.IIa 527,
Natura T – “terreno”;

2) Comune L070 – Taverna (CZ), Catasto Terreni, Foglio 26, P.IIa 154,
Natura T – “terreno”

A FAVORE di:

1) Calme SPA, con sede a Roma (RM), domicilio ipotecario eletto Via A. Lombardi, Area Metroquadro – Catanzaro, C.F. 11210661002;

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

E CONTRO:

1) XXXXX

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

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

ISPEZIONI IPOTECARIE RIFERITE ESCLUSIVAMENTE

AD ALCUNI IMMOBILI ESECUTATI

❖ Trascrizione, **ATTO PER CAUSA DI MORTE**, Data di morte 26/06/1972, Presentazione N. 10 del **03/08/2015**, Registro Particolare N. 7210, Registro Generale N. 9014, derivante da Atto Amministrativo del 26/02/2014, Numero di repertorio 171/9990, emesso dal Agenzia delle Entrate con sede di Lamezia Terme (CZ), riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

1) Comune B790 – Carlopoli (CZ), Catasto T., Foglio 14, P.Illa 192, Natura T – “terreno”, Consistenza 3400 mq.

Unità negoziale n. 2

1) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 125, Natura T – “terreno”, Consistenza 310 mq;

2) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 126, Natura T – “terreno”, Consistenza 930 mq;

3) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 133, Natura T – “terreno”, Consistenza 310 mq;

4) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 174, Natura T – “terreno”, Consistenza 2980 mq;

5) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 175, Natura T – “terreno”, Consistenza 960 mq;

6) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 176, Natura T – “terreno”, Consistenza 3450 mq;

7) Comune C674 – Cicala (CZ), Catasto T., Foglio 9, P.Illa 177, Natura T – “terreno”, Consistenza 2170 mq.

A FAVORE di:

1); - *Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2;*

- *Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2.*

2) XXXXX; - *Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2;*

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

E CONTRO:

1) XXXXX- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2;

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

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

Eredi il Coniuge e 1 Figlia.

SPESE PER CANCELLAZIONE FORMALITA'

Per la cancellazione di tali formalità gravanti sui cespiti, e limitamenti agli stessi, dalle informazioni raccolte presso il servizio di pubblicità immobiliare di Catanzaro, bisogna conteggiare le seguenti

cifre:

❖ Cancellazione **Ipoteca Volontaria**, del **03/05/2003**, R.P. N. 1761, R.G.

N. 8363, a favore della Banca di Credito Cooperativo del Lametino – Società Cooperativa a Responsabilità Limitata (Totale € 400.000,00): € 35,00 per tasse = **35,00**;

❖ Cancellazione **Ipoteca Legale**, del **08/05/2008**, R.P. N. 1153, R.G. N.

7066, a favore di Equitalia ETR S.P.A. (Totale € 232.475,14): 0,50%

sull'importo totale + € 59,00 di bollo + € 35,00 per tasse = **1.256,37**;

- ❖ Cancellazione **Ipoteca Giudiziale**, del **17/06/2014**, R.P. N. 524, R.G. N. 7151, a favore di ██████████ (Totale € 21.550,00): € (0,50% sull'importo totale + € 59,00 di bollo + € 35,00 per tasse) = **€ 201,75**;

- ❖ Cancellazione **Ipoteca Legale**, del **21/08/2014**, R.P. N. 791, R.G. N. 9697, a favore di Equitalia Sud S.P.A. (Totale € 76.819,64): 0,50% sull'importo totale + € 59,00 di bollo + € 35,00 per tasse = **478,09**;

- ❖ Cancellazione **Ipoteca Legale**, del **12/10/2015**, R.P. N. 1169, R.G. N. 11700, a favore di Equitalia Sud S.P.A. (Totale € 3.046.281,46): 0,50% sull'importo totale + € 59,00 di bollo + € 35,00 per tasse = **15.325,40**;

- ❖ Cancellazione **Verbale di pignoramento immobili**, del **16/10/2015**, R.P. N. 9497, R.G. N. 11845, a favore di ██████████ € 168,00 imposta + € 59,00 bollo + € 35,00 tasse = **€ 262,00**.

Nel riepilogo si indicheranno con precisione i lotti gravati dalle differenti formalità; come si evince dallo studio delle ispezioni, infatti, non tutti i beni pignorati sono anche ipotecati.

Quindi, le spese di cancellazione ammontano complessivamente ad euro 17.558,61 alle quali bisogna sommare onorari tecnici per almeno altri 2.000,00 euro.

In totale, quindi, il costo complessivo per le cancellazioni delle formalità composto da spese ed onorari è pari verosimilmente ad euro 20.000,00 circa.

□□□□□

QUESITO N. 11

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

Nel corso dell'espletamento delle operazioni peritali, svariate volte si è fatto appello all'ufficio delle entrate di Catanzaro, allo scopo di ricostruire la cronistoria catastale della massa immobiliare eseguita.

Nel contempo si raffrontava la documentazione reperita con quanto veniva accertato nel corso delle ricerche, alla luce dei riscontri eseguiti in fase di sopralluogo.

Relativamente alle ispezioni ipotecarie condotte presso l'agenzia delle entrate di Catanzaro, a partire dal 13/02/2016, allo scopo di coprire il ventennio si è già relazionato nel quesito precedente **(vedi allegato E)**.

Occorre, comunque, fare delle doverose precisazioni, su alcune ipoteche gravanti sui beni e sull'attore esecutato, relative alle quote di proprietà interessate dalle suddette, che di seguito vengono elencate:

- nell'**Ipoteca Volontaria**, Presentazione N. 1 del 03/05/2003, Registro Particolare N. 1761, Registro Generale N. 8363, è stato rilevato un

errore nell'attribuzione della quota di proprietà attribuita al signor XXXXX; infatti, nell'unità negoziale N. 2, all'attore esecutato, indicato come soggetto 1, viene attribuita una quota di 1/2 pro indiviso con il coniuge, XXXXX, che compare come soggetto 2.

I beni, invece, sono di esclusiva proprietà del signor XXXXX, così per come spigato nei quesiti precedenti.

In più, sono presenti degli immobili che, da quanto è stato possibile verificare dallo studio delle visure catastali, sono in testa erroneamente a XXXXX, , in vece, di Taverna.

Nell'**Ipoteca Legale**, *Presentazione N. 51 del 08/05/2008, Registro Particolare N. 1153, Registro Generale N. 7066*, è stata riscontrata la presenza degli immobili già presenti nell'Ipoteca Volontaria

precedentemente indicata, ossia quelli in testa a XXXXX, **(vedi allegato E).**

Inoltre vi è un'errata attribuzione della quota di proprietà di alcuni dei cespiti, pari al totale; in vero, gli immobili distinti al N. 20, e dal N. 37 al N. 62, sono di proprietà dell'attore esecutato per la quota di 1/2 pro indiviso con il coniuge **(vedi allegato E).**

Nel **Verbale di Pignoramento immobili**, *Presentazione N. 4 del 16/10/2015, Registro Particolare N. 9497, Registro Generale N. 11845*, è stata riscontrata un'errata attribuzione della quota di proprietà di alcuni

dei cespiti, pari al totale; in vero, gli immobili distinti dal N. 19 al N. 38, sono di proprietà dell'attore esecutato per la quota di 1/2 pro-indiviso con il coniuge **(vedi allegato E).**

Pertanto, vista la quota pignorata ascrivibile al soggetto esecutato, il diritto di proprietà corrisponderà con la quota realmente pignorabile, mentre, la restante porzione resterà di proprietà del terzo.

Relativamente alle visure catastali, il sottoscritto consultava l'agenzia delle entrate di Catanzaro, a partire dal 08/02/2016, al fine di comprovare la titolarità del soggetto esecutato sui beni ipotecati, ed oggi pignorati, ed allo stesso tempo verificava la conformità di quanto presente agli atti, con lo stato di fatto.

Dalle indagini e riscontri eseguiti, inerenti i cespiti oggetto di causa, è stata constatata una perfetta corrispondenza tra le visure ed i valori catastali riguardante la consistenza, l'ubicazione e la destinazione (a meno di quella impropria del lotto 14).

Così come esposto nel quesito 4, lo scrivente, a rilievo completato, "restituiva" vettorialmente gli immobili esecutati ed effettuava il raffronto tra quanto misurato e quanto riportato sulle planimetrie catastali agli atti, a firma dell'ing. Tommaso Talarico, relativamente ai primi 17 lotti **(vedi allegato D).**

Occorre preliminarmente affermare che, per i **Lotti N. 1, 5, 7, 10, 15, 16 e 17**, non è stato possibile effettuare detta operazione, in quanto non sono state rinvenute le planimetria catastali; per quanto concerne il Lotto

1, tale manchevolezza, da parte dell'agenzia delle entrate non è plausibile, per i restanti Lotti prima indicati, l'impossibilità è dettata dalla natura catastale dei cespiti, ossia, gli stessi risultano "in corso di costruzione" **(vedi allegato D)**.

Relativamente ai restanti Lotti, nella risposta al quesito N. 4, sono state ampiamente descritte le difformità (anche minime) riscontrate con l'elaborato catastale; si rimanda, pertanto, alla descrizione dei singoli beni per l'approfondimento dell'aspetto in questione.

In genere, comunque, sono state riscontrate differenze minimali con lo stato di fatto e non si è ritenuto di apportare modifiche agli elaborati catastali.

Ove il Giudice dell'Esecuzione lo ritesse necessario, successivamente all'aggiudicazione, il sottoscritto, se autorizzato, procederà all'aggiornamento delle planimetrie catastali.

L'unico appunto riguarda il Lotto 14, avente destinazione d'uso catastale impropria ed arbitraria ad ufficio.

Dallo studio dell'elaborato progettuale a corredo della pratica urbanistica, come detto, è emerso che lo stesso presenta destinazione residenziale, al contrario di quanto attestato catastalmente, in cui il bene è classato come A10 – uffici e studi privati.

L'acquirente sub-asta, quindi, potrà utilizzare il cespite esclusivamente come appartamento e come tale sarà considerato nell'ambito della stima.

L'aggiudicatario, quindi, a sue cure e spese, dovrà provvedere a censire il cespite come abitazione adeguandone la corrispondente rendita catastale; tale operazione non è stata compiuta dal sottoscritto per non dare adito a pretese o contenziosi fiscali con gli organismi di governo.

In conclusione, quindi, non perdurano dubbi sull'identificazione e corrispondenza del bene esecutato, sia in termini di consistenza che per quote di proprietà e di diritti reali.

□□□□□

QUESITO N. 12

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

Successivamente al giuramento, il sottoscritto si interfacciava con l'ufficio tecnico del Comune di Cicala (CZ), a partire dal 09/02/2016, inoltrando apposita richiesta scritta, al fine di individuare le autorizzazioni urbanistiche del cespite pignorato.

Dallo studio dei documenti urbanistici reiterati dallo scrivente in seguito ad apposite ricerche presso gli uffici competenti, nonché dalla lettura del titolo di proprietà, è emerso quanto di seguito riportato.

Relativamente all'edificio in cui risultano collocati i cespiti eseguiti, componenti i **Lotti N. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10**, è possibile riferire che il medesimo, è stato edificato in seguito al rilascio da parte del Sindaco del Comune di Cicala, della **Concessione edilizia N. 183 del 14/11/1986 (vedi allegato G).**

La Concessione, era stata rilasciata in seguito alla richiesta esibita dal signor XXXXX, soggetto esecutata , presso il Comune di Cicala il 11/09/1986, prot. N. 2332, e relativa a: “Costruzione di un edificio per abitazione e magazzini in c.a.” **(vedi allegato G).**

Con riferimento alle unità immobiliari individuate ai **Lotti NN. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20**, è possibile affermare che lo stesso è stato edificato in seguito al rilascio, da parte del Sindaco del Comune di Cicala, della **Concessione Edilizia per l'esecuzione di lavori edili N. 467 del 10/05/1995 (vedi allegato G).**

La Concessione, era stata rilasciata in seguito alla richiesta presentata dal signor XXXXX, soggetto esecutata, nato a

i soli fabbricati ubicati nei Comuni interessati dagli eventi sismici del maggio 2012.

Con “nota informativa”, tuttora consultabile sul sito dell'agenzia delle entrate, infatti, è stato stabilito che: “sono esclusi dall'obbligo di accatastamento e non costituiscono oggetto di inventariazione i seguenti fabbricati: manufatti con superficie coperta inferiore a 8 metri quadrati; serre adibite alla coltivazione e alla protezione delle piante sul suolo naturale; vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni; manufatti isolati privi di copertura; tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 metri e di volumetria inferiore a 150 metri cubi; manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo”.

Appare evidente, quindi, che il rudere, almeno nello stato in cui versa non necessita di alcuna inventariazione; è
demandato

all'acquirente sub-asta stabilire i modi ed i termini di trattare il suddetto rudere.

L'immobile, così come è stato possibile dedurre dalla lettura del titolo di proprietà, è stato realizzato prima del 1° settembre 1967, ossia, dall'entrata in vigore della cosiddetta “legge ponte”.

Relativamente al **Lotto 19**, invece, bisogna ricordare che insiste sui suoli un piccolo manufatto della superficie di circa 25 mq, adibito a centrale elettrica, e realizzato a partire dal 1982, in assenza di concessione edilizia.

Nel febbraio 1995, all'uopo, il signor XXXXX, soggetto esecutato, presentava "domanda di condono edilizio N. 40", per le opere suddette.

Con prot. N. 491/ris del 21/02/2003, il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Cicala, attestava che "non esistono motivi ostativi al rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria relative alle pratiche di condono sopracitate" **(vedi allegato G).**

Rimane, quindi, in capo all'aggiudicatario sub-asta definire la pratica di condono edilizio, versando i relativi oneri e regolarizzando, con l'ausilio di un tecnico abilitato, la situazione urbanistica del manufatto.

Occorre aggiungere che durante il rilievo, il signor Gigliotti Giacomo, figlio dell'attore esecutato, dichiarava che il fabbricato era di supervisione Enel e, quindi, non rientrava nella piena disponibilità della parte pignorata.

A tale proposito, quindi, l'acquirente sub-asta è tenuto ad acconsentire ed agevolare l'utilizzo del manufatto al gestore elettrico nel caso in cui si voglia fruire del bene medesimo.

Come ampiamente esposto nella risposta al quesito 4, per i lotti contraddistinti dall'1 al 17, lo scrivente a rilievo grafico e fotografico completato, procedeva alla restituzione vettoriale dei beni in oggetto e, contestualmente, effettuava il raffronto con gli elaborati progettuali che corredevano le concessioni edilizie sopra citate, a firma del tecnico progettista, ingegnere Tommaso Talarico **(vedi allegato G)**.

Nel dettaglio, le differenze riscontrate sono riconducibili a due categorie: o si tratta di difformità interne, nella stragrande maggioranza di casi, ed in particolare constano nella variazione della distribuzione interna, e, quindi, al posizionamento delle tramezzature, oppure, in alcuni casi si è riscontrata l'aggregazione di parte del sub. 1, ossia spazio comune – corpo scale -che è stato aggiunto surrettiziamente alle unità immobiliari.

In un caso e precisamente con il lotto 10, invece, si è assistito alla creazione di un corridoio che conduce ad una porta che affaccia sul balcone, sottraendo una piccola porzione di superficie utile al cespite in esame.

In tal caso, anzi, è bene ribadire che la passerella che si innesta al balcone del terzo piano, fruibile dal corridoio appena citato deve essere demolita a cure e spese dei soli lotti, 9 e 10: bisogna anche dire che la

passatoia potrebbe essere autorizzata dall'ente comunale, ma in tal caso occorrerà sanare la situazione esistente pagando i relativi oneri.

L'ultima discrasia rilevata, che si discosta per modalità dagli altri lotti trattati, è la variazione della destinazione d'uso del lotto 14 che, si ribadisce, è stato autorizzato come abitazione ma arbitrariamente, per un certo tempo utilizzato come ufficio e, soprattutto, accatastato come tale in violazione a quanto concesso dall'ente comunale.

L'acquirente sub-asta potrà utilizzare il cespite esclusivamente come abitazione e come tale sarà considerato nell'ambito della stima; spetterà, inoltre, allo stesso, a sue cure e spese procedere alla regolarizzazione catastale.

Nel dettaglio si rimanda alla risposta al quesito N. 4, per la descrizione puntuale delle difformità riscontrate, caso per caso; si vuole solo ricordare che è parte integrante della presente perizia,

l'individuazione grafica delle discrasie rilevate sia rispetto all'elaborati progettuali che rispetto alle planimetrie catastali **(vedi allegato B)**.

Tale allegato, che è stato estremamente dispendioso in termini di tempo ed impegno, si spera sia di immediata comprensione per tutti.

In conclusione, comunque, per le tipologie più rappresentative di "abusi" due sono le soluzioni: nel caso di aggregazione (o sottrazione) di

superficie netta bisogna ripristinare lo stato di progetto, secondo le indicazioni riportate sull'allegato B.

Nel caso delle discrasie minori, ovvero, le difformità interne bisogna procedere con la sanatoria edilizia.

Tali differenze, infatti, non possono definirsi difformità essenziali, in quanto, per consolidata giurisprudenza, (Cons. St. Sez. IV, 27.11.1010, n. 8260; 10.4.2009, n. 2227, Sez. V, 21.3.2011, n. 1726), a norma degli articoli 31 e 32 DPR N. 380/2001, si verifica difformità totale del manufatto o variazioni essenziali, sanzionabili con la demolizione, allorché i lavori riguardino un'opera diversa da quella prevista dall'atto di concessione per conformazione, strutturazione, destinazione, ubicazione, mentre, si configura la difformità parziale quando le modificazioni incidano su elementi particolari e non essenziali della costruzione e si concretizzino in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera.

Per classificare le difformità riscontrate, quindi, ci viene in aiuto quanto stabilito dall'articolo 32, comma 2 del D.P.R. 380/2001, che

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

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

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

Nel caso in esame, fermo restando l'ammissibilità della sanatoria, solo una delle condizioni sembrerebbe essere rispettata, ovvero, la realizzazione è antecedente all'entrata in vigore dell'art. 32, comma 25 del D.L. 269/03, mentre, le ragioni del credito sono sorte successivamente

(anche se, considerando l'ipoteca volontaria del 03/05/2003, si potrebbe pensare di rispettare entrambe le condizioni).

Ad ogni modo, nel caso in esame, poco cambia in quanto rimane il ricorso alla sanatoria c.d. ordinaria o di regime, già regolata dall'art. 13 della legge 47/85, ora regolata, nel T.U. sull'edilizia, dagli artt. 36 (sanatoria di interventi, soggetti a permesso di costruire, realizzati senza permesso o in totale difformità da esso o con variazioni essenziali) e 37, commi 4, 5 e 6 (sanatoria di interventi soggetti a semplice D.I.A., S.C.I.A. o semplicemente C.I.L.).

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

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

- non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie (e, a giudizio della Cassazione, tra i "parametri urbanistici" vanno ricomprese anche le distanze tra gli edifici);

- non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia;

- non alterano la sagoma dell'edificio;

- non violano le prescrizioni eventualmente contenute nel

permesso di costruire.

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

Il D.P.R. 380/2011, all'art. 37 "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia d'inizio attività e accertamento di conformità", cita testualmente: "1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro (comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002); 2. Quando le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro. 3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al

comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2. 4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. 5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro. 6. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36".

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

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

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

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

"comunicazione di inizio lavori"; ii) con la L. 30 luglio 2010, N. 122, di conversione del D.L. 31 maggio 2010, N. 78, che ha modificato la disposizione dell'art. 19 della L. 7 agosto 1990, N. 241, portante la disciplina in via generale della D.I.A., prevedendo in luogo della D.I.A. suddetta, un nuovo istituto: la "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" (di seguito anche indicata con l'acronimo "S.C.I.A."); iii) con il D.L. 13 maggio 2011, N. 70 convertito con legge 12 luglio 2011 N. 106 (c.d. Decreto per lo sviluppo per il 2011, entrato in vigore il 14

maggio 2011 e nel testo emendato in sede di conversione con decorrenza dal 13 luglio 2011) che ha dettato:

- una disposizione di carattere "interpretativo" (art. 5, c.2, lett.c) con la quale si è confermato che la S.C.I.A. sostituisce la D.I.A. per tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 22, c.1 e c.2, T.U. D.P.R. 380/2001, mentre troverà, al contrario, ancora applicazione la D.I.A. (o meglio

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

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

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

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

In riferimento alla documentazione da incorporare al fine del perfezionamento della pratica edilizia e l'ottenimento della relativa

autorizzazione relativamente al LOTTO UNICO, ai sensi delle norme contenute nel D.P.R. 380/2001 e nell'allegato 1 alla Legge 24/11/2003, n. 326, si farà espresso riferimento a quanto richiesto dal competente ufficio tecnico del Comune di Cicala.

Relativamente alla sanatoria, a parere dello scrivente, bisognerà aggiungere:

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

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

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

d) Titolo di proprietà;

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

f) Ulteriore documentazione eventualmente prescritta dal competente ufficio comunale.

Al fine di assolvere agli obblighi sopra riportati è ipotizzabile una cifra aggiuntiva, composta da compensi tecnici e spese varie, pari ad almeno altri 1.000,00 euro (per ogni lotto) da considerarsi risibili rispetto al valore dei beni (ad ogni modo l'importo preciso sarà stabilito dal competente ufficio tecnico, con precipuo riferimento all'oblazione).

□□□□□

QUESITO N. 13

In caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, 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. 6.6.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Così come ampiamente spiegato nei quesiti 4, 11 e 12 della presente, sono state riscontrate in genere lievissime differenze, riconducibili esclusivamente alla distribuzione interna e, quindi, al posizionamento delle tramezzature, con riguardo ai lotti dall'1 al 17.

E', quindi, ammissibile il ricorso alla sanatoria c.d. ordinaria o di regime, già regolata dall'art. 13 della legge 47/85, ora regolata, nel T.U. sull'edilizia, dagli artt. 36 (sanatoria di interventi, soggetti a permesso di costruire, realizzati senza permesso o in totale difformità da esso o con variazioni essenziali) e 37, commi 4, 5 e 6 (sanatoria di interventi soggetti a semplice D.I.A., S.C.I.A. o semplicemente C.I.L.).

Le cifre stimate necessarie all'ottenimento della sanatoria edilizia sono pari a circa 2.000,00 euro fermo restando che l'importo preciso sarà determinato dal competente ufficio tecnico, così come la documentazione da incorporare al fine del perfezionamento della pratica edilizia.

Si ribadisce che le aggregazioni di superfici a discapito del corpo scala (o le sottrazioni) devono essere ripristinate.

Deve, altresì, essere demolita la passerella del piano terzo posta al servizio del lotto N. 9 e N. 10 (oppure si dovrà procedere alla sanatoria, pagando i relativi oneri), mentre, la variazione di destinazione d'uso del lotto N. 14 è illegittima.

Nella risposta al quesito N. 12 è stata stilata una lista, non esaustiva, della documentazione da esibirsi con l'ausilio di un tecnico

abilitato.

□□□□□

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 che il diritto sul bene pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

I **Lotti che vanno dal N. 1 al N. 17**, che constano in magazzini, abitazioni, uffici ed immobili da completare, e che nel complesso vanno a comporre due fabbricati a maggiore consistenza, posti in aderenza, l'uno di fianco all'altro, non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

In riferimento a quest'ultimo, inoltre, dalla lettura della "relazione tecnica" a firma del dott. agr. XXXXX, incaricato dall'Amministrazione Comunale di Cicala al fine di effettuare una ricognizione dei terreni gravati da usi civici, è stata accertata l'assenza del terreno base di sedime dei fabbricati suddetti **(vedi allegato G)**.

Analogo discorso per i suoli che compongono il **Lotto 18**; inoltre, sul certificato di destinazione urbanistica, allegato al titolo di compravendita, è chiaramente riportato che: "relativamente al descritto bene, non sono stati emessi né trascritti provvedimenti comunali di divieto di disposizione o di acquisizione al patrimonio Comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori" **(vedi allegato F)**.

Le medesime considerazioni si possono esternare per il **Lotto 19**,
ossia, i terreni ubicati località Vicario, e censiti al Foglio di Mappa 9.

□□□□□

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

La stima di un'immobile ha come risultato finale quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto d'indagine; nel caso specifico si tratta di monetizzare **19 Lotti**, così suddivisi: Lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, composti un unico corpo di fabbrica, che si sviluppa sul quattro livelli fuori terra, ubicato in Via Nazionale.

Nel particolare, al piano terra, sono disposti i magazzini, mentre ai piani superiori trovano collocazione gli appartamenti, due per piani, alcuni dei quali risultano rifiniti, ed altri allo stato rustico.

I lotti 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, sono costituiti da depositi allocati al piano terra, appartamenti posti ai piani primo e secondo e locale

sottotetto, di un edificio "condominiale", a conduzione familiare, insistente su Via Nazionale.

I lotti 18 e 19, infine, sono costituiti da terreni di una cospicua consistenza.

Tutti i beni risultano collocati in nel Comune di Cicala (CZ).

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

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

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

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

Nello stabilire il valore dell'appartamento soggetto ad espropriazione forzata, si sono vagliate le risultanze di svariate indagini, allo scopo di individuare e reperire quanti più possibili dati economici, attinenti fabbricati simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame.

I risultati conseguiti, sono stati successivamente confrontati con i valori offerti dall'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) curato dall'agenzia delle entrate ed inseriti nella banca dati delle quotazioni immobiliari **(vedi allegato J)**.

Il procedimento di stima adottato è il **Market Comparison Approach (MCA)** che a livello internazionale, forse tra i più importanti procedimenti di stima diretta pluriparametrica.

Esso è basato – come, del resto, dovrebbe essere per qualunque procedimento di stima per comparazione – sulla rilevazione di dati reali di mercato, sull'individuazione delle caratteristiche degli immobili più rilevanti (ai fini della formazione del prezzo), e sul confronto tra l'immobile

oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto con caratteristiche simili, scambiati di recente e di prezzi noti (*Marco Simonotti, Metodi di Stima Immobiliare, 2006 Dario Flaccovio Editore*).

Il MCA si può applicare a tutti gli immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di transazioni recenti e di prezzi attendibili rilevati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare.

Il procedimento può essere impiegato nelle stime di mercato di singoli immobili, o di complessi di immobili, e nella stima su larga scala anche per fini fiscali.

Il MCA si fonda su coerenti premesse estimative, su puntuali rilevazioni di mercato, su uno svolgimento metodologico, condotto sistematicamente e sulla dimostrazione dei risultati (*Simonotti, op. cit.*).

Naturalmente, quanto maggiore è il numero delle transazioni rilevate, con dati affidabili e prezzi attendibili, tanto migliori saranno, sia le condizioni di svolgimento della stima, sia la verosimiglianza del risultato ottenuto.

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche (*Simonotti, op. cit.*).

Il principio su cui si fonda il procedimento MCA poggia sulla considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili"

(Simonotti, op. cit.).

Infatti, un compratore dal comportamento razionale e che ha un'adeguata conoscenza del mercato, non pagherà, per un immobile sostituibile con altri simili, un prezzo maggiore di quello che è stato pagato per un altro immobile con le stesse caratteristiche nello stesso mercato
(Simonotti, op. cit.).

Le radici del MCA possono farsi risalire ai primi decenni del novecento negli Stati Uniti quando le esigenze giurisdizionali della magistratura in tema di attribuzioni di valori monetari agli immobili, si palesarono delle richieste ai consulenti di fornire una prova documentale del valore di stima assegnato *(Simonotti, op. cit.).*

La prova documentale era rappresentata dalle compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.

Considerando utili le compravendite di altri immobili simili (chiamati *Comparables*) a quello da stimare (detto *Subject*) si è, quindi, intrapresa la strada che ha reso possibile il progresso delle stime

immobiliari, tanto che negli Stati Uniti si parla oggi di “industria delle valutazioni”; su queste basi, l'*Appraisal Institute* è una delle prime scuole di formazione nel campo delle valutazioni e divulgazioni della metodologia estimativa moderna.

Questo ha permesso la stesura di standard operativi legati alla prassi professionale (*best practice*) consistenti in norme internazionali standardizzate e riconosciute (*International Valuation Standard – IVS*).

La loro origine e il costante legame con l'attualità inducono nel tempo aggiornamenti, revisioni e modifiche in accordo con l'evoluzione del settore professionale (*Rindinella, il Market Comparison Approach nella pratica estimativa, 2012*).

La carente disponibilità di dati di mercato e l'assenza di banche dati immobiliari – che fossero riconosciute dai più come incontrovertibili – ha ritardato l'applicazione del MCA nel nostro Paese; tuttavia, nonostante tali ostacoli, i periti valutatori e gli operatori del mercato immobiliare, riconoscono che questo procedimento di stima rappresenta, come dimostrato negli Stati Uniti e nei Paesi più avanzati nel settore delle valutazioni immobiliari, una svolta verso stime immobiliari maggiormente puntuali e, soprattutto, documentate (*Rindinella, op. cit.*).

Questo procedimento, d'altronde, è stato ripreso – nel MOSI – dall'Agazia del Territorio con alcuni importanti adattamenti, e utilizzato dall'Agazia delle Entrate come unico modello per le stime comparative dirette a fini di accertamento fiscale del valore degli immobili.

Il MCA è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi che compongono il prezzo complessivo del bene, ciascuno collegato a una specifica caratteristica che deve essere apprezzata dal mercato.

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità della corrispondente componente di prezzo, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale".

Tale prezzo esprime, per definizione, la variazione del prezzo totale al variare di un'unità della caratteristica stessa; si può, quindi, procedere alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale.

Detta scala associa un punteggio ai suddetti apprezzamenti, ed è attraverso tali punteggi che si effettua il confronto tra l'immobile in stima, il *Subject*, e gli immobili di confronto, i *Comparables* (*Benvenuti, 2013*).

La stima attraverso il Market Comparison Approach si ottiene attraverso le seguenti fasi (*Gallerani, Manuale di Estimo 2011*):

1. Adattamento dei valori rilevati in funzione delle caratteristiche specifiche e significative che differenziano l'immobile da stimare da quelli presi a riferimento;
2. Determinazione del valore medio per unità di consistenza;
3. moltiplicazione del valore medio determinato per la consistenza dell'immobile da stimare.

Nel caso in cui la comparazione si svolga nell'ambito di una stretta omogeneità, la prima fase può essere del tutto trascurata e si può passare direttamente alla seconda e alla terza.

Nel caso, invece, si riscontri una certa eterogeneità, i prezzi di mercato (già aggiustati in relazione alle modalità di pagamento e alla data di stima), devono essere adattati al caso di stima per tenere conto dell'incidenza delle variabili estrinseche e intrinseche che li differenziano dal fabbricato da stimare (*Gallerani, op. cit.*).

La stima mediante il MCA prevede l'effettuazione di

aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari, e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione) ed espressi sia in termini percentuali che in termini di valore (*Simonotti, op. cit.*).

Gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi del MCA, le cui fasi principali sono le seguenti:

1. analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
2. rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
3. scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison);
4. compilazione della tabella dei dati (sales summary grid);
5. stima dei prezzi marginali (adjustments);

6. redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid);

7. sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati.

Le fasi, dall'1 alla 3, riguardano la rilevazione dei dati e la scelta delle caratteristiche; le fasi da 4 a 7 riguardano la redazione del rapporto di valutazione che riporta il valore di stima.

L'analisi del segmento del mercato immobiliare si sviluppa sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (pivot), rilevando i parametri del segmento e, in particolare, quelli quantitativi necessari ai fini della stima.

L'analisi del segmento di mercato si svolge sui dati della scheda di rilevazione del segmento.

La rilevazione dei dati immobiliari completi si svolge con l'impiego della scheda di rilevazione e la compilazione degli allegati (*Simonotti, op.*

cit.).

Il criterio di scelta delle caratteristiche immobiliari si basa:

sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima;

sulle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel segmento di mercato;

□ sulle caratteristiche per le quali gli immobili di confronto simili e l'immobile oggetto di stima differiscono nell'ammontare in seno al campione estimativo considerato.

La scelta delle caratteristiche da introdurre nel MCA è legata principalmente alle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel particolare segmento, perché si intende:

- a) stabilire una condizione di verosimiglianza con le scelte compiute dai soggetti e dagli operatori del mercato;
- b) simulare fedelmente il meccanismo di mercato in rapporto alle aspettative dei contraenti;
- c) rendere plausibile la stima nelle fasi di svolgimento, nell'interpretazione e nella dimostrazione dei risultati.

La misura delle caratteristiche quantitative avviene secondo misure tecnico-economiche nella scala di misura cardinale.

Più complessa è, di solito, la misura delle caratteristiche qualitative nella scala nominale e nella scala ordinale.

Le caratteristiche qualitative non ordinabili si misurano assegnando i valori zero e uno (variabili dicotomiche), rispettivamente in assenza e in presenza della caratteristica, oppure

convenendo di assegnare zero a una e uno all'altra di due diverse modalità.

Per le caratteristiche qualitative ordinabili, la misura può essere ottenuta con l'impiego della scala a punteggio.

Per tutte le caratteristiche qualitative si definiscono i relativi nomenclatori.

Vi è una circostanza nella quale una caratteristica non può entrare nel MCA: quando non presenta variazioni nell'ammontare nell'ambito degli immobili di confronto e dell'immobile da stimare.

Poiché si tratta di analisi quantitativa dei dati, occorre fare presente che la scelta delle caratteristiche immobiliari da inserire nel MCA dipende anche dallo svolgimento delle operazioni di analisi estimativa, che mira a spiegare le differenze di prezzo con le differenze tra le caratteristiche; di conseguenza, può essere necessario ricorrere a caratteristiche strumentali definite al solo fine dell'analisi.

Un esempio tipico di caratteristica strumentale è la caratteristica *proxy*, che ha la funzione di svolgere il ruolo di un'altra o di altre caratteristiche con la quale, o con le quali, presenta una correlazione.

Un esempio di caratteristiche *proxy* può essere rappresentato dal contratto di compravendita per la fase del ciclo di mercato immobiliare.

Quindi, una caratteristica può divenire proxy dell'altra che non figura nel MCA, essendo rappresentata per procura dalla prima

(Simonotti, op. cit.).

Dopo aver spiegato la metodologia di stima si passa, ora, alla valutazione dei cespiti immobiliari indagati tenendo conto dei dati metrici scaturiti dal rilievo in sito, dalle osservazioni di misura, dalla successiva rappresentazione grafica e dall'elaborazioni di calcolo per i vari accessori.

Il caso in esame, risulta essere come già detto molto articolato per la consistenza dei beni da stimare, in particolare, sono stati individuati 19 lotti, i quali, saranno valutati separatamente

raggruppandoli in categorie simili in base alla loro natura.

Le categoria di stima individuate sono:

- 1) stima di un appartamento;
- 2) stima di un magazzino;
- 3) stima di un terreno.

La conformazione molto simile dei cespiti, ha portato alla differenziazione del valore computato, basandosi sugli stessi elementi di riscontro, diversificando la stima in base alle caratteristiche di finitura, manutenzione, esposizione ecc. così come tipico del metodo adottato.

Tale accortezza, ha permesso la corretta diversificazione dei lotti stimati estraendo il più congruo e probabile valore di mercato.

Sono, comunque, due gli aspetti importanti da tenere presente: in primo luogo i cespiti sono posizionati in un piccolo Paese dell'entroterra calabrese, caratterizzato da un mercato stagnante, per il quale, ed ecco il secondo argomento, la tipologia ad "appartamento" rappresenta un'eccezione.

In genere, infatti, le abitazioni tipiche dei paesini calabresi sono costituiti da case singole o, quantomeno, semindipendenti; solo a cavallo degli anni 70 ed 80 si è assistito alla proliferazione di "palazzi" anche nei piccoli comuni, quale è appunto Cicala.

Gli edifici che ospitano i cespiti pignorati, infatti, sono sorti alla fine degli anni 80 ed inizio anni '90, nel pieno "boom" del mercato immobiliare.

Ad ogni modo, il condominio, nei piccoli centri abitati ha sempre un significato piuttosto ambiguo, in quanto trattasi, in genere, di ampie case familiari suddivise in diverse unità immobiliari.

Difficilmente, infatti, i proprietari e gli inquilini sono estranei fra loro, ma in genere sono ramificazione dello stesso ceppo familiare.

D'altra parte, i cespiti immobiliari in esame rappresentano perfettamente la tipologia perfetta ed emblematica di quanto espresso sopra.

In sostanza, quindi, sono da valutare delle unità immobiliari che rappresentano delle "eccezioni", per altro ubicate all'interno di un territorio nel quale il mercato immobiliare è stagnante.

Nella ricerca di elementi di riscontro compatibili, infatti, ci si è accorti che per quanto riguarda i magazzini, non esiste un mercato immobiliare di beni simili nel comune di Cicala o nei comuni limitrofi.

Si è deciso, quindi, di estendere la ricerca a livello regionale, al fine di individuare beni simili, in modo da "estrarre" un giusto parametro di confronto, per come si dirà.

Nel particolare, si sono individuati, nel comune di Catanzaro, diversi elementi di riscontro compatibili con la stima da effettuare con caratteristiche simili ai cespiti eseguiti.

Eseguendo, quindi, una proporzione tra i valori della banca dati immobiliare (**vedi allegato J**) tra Cicala e Catanzaro, si è rilevato che il rapporto complementare tra i beni è pari al 60%.

Pertanto, al fine di comparare i prezzi in maniera congruente alla zona, si è decurtato il valore delle compravendite secondo quanto specificato sopra.

LOTTE 1, 2, 3, 4, 11, 12, 13 STIMA DI UN MAGAZZINO

I cespiti presi a paragone risultano ubicati in Catanzaro (CZ), in zone limitrofe al bene oggetto di stima (**vedi allegato J**), presentano caratteristiche simili e sono stati analizzati attenendosi a quanto esposto sopra.

Pertanto, è stato possibile identificare altri immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

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

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

Dalle ricerche effettuate sono stati selezionate alcune compravendite (anche annunci immobiliari, in quanto è importante con la stima mediante MCA il prezzo di mercato) **(vedi allegato JJ)**, dei quali, di seguito, sono indicate le informazioni più rilevanti:

| IDENTIFICATIVO | SUPERFICIE COMMERCIALE | PREZZO RICHIESTO | VALORE UNITARIO | VALORE UNITARIO Decurtato |
|--|------------------------|------------------|-----------------|---------------------------|
| Magazzino/ locale di deposito con possibilità di realizzazione di soppalco in buono stato. → Catanzaro (CZ) | 32.00 mq | € 22.000,00 | €/mq 685,50 | €/mq 412,50 |
| Magazzino/ locale di deposito ad uso commerciale in zona residenziale 1 locale 1 bagno. → Catanzaro (CZ) | 50.00 mq | € 40.000,00 | €/mq 800,00 | €/mq 480,00 |
| Magazzino/ locale di deposito zona nord di Catanzaro due posti auto ottime condizioni. → Catanzaro (CZ) | 40.00 mq | € 35.000,00 | €/mq 875,00 | €/mq 525,00 |

Gli annunci sopra esposti sono stati ritenuti compatibili per il metodo di stima mediante il MCA.

Si espone a seguire il procedimento completo per la stima del primo lotto (stima di un Magazzino), si precisa che il valore di ogni lotto è stato computato singolarmente ma si riporta il procedimento esteso solo per il primo.

LOTTO N. 1: Magazzino ubicato al primo terra, lato Nord - Est, e censito al catasto fabbricati del Comune di Cicala, foglio di mappa N. 11, particella N. 819,

sub. 3, categoria C/2 "Magazzini e locali di deposito", Via Nazionale N. 17/A, piano T;

□ **Definizione delle caratteristiche**

➤ *Data (DAT):*

Contata in mesi retrospettivamente a partire dal momento di stima

– Nel caso in esame i cespiti presi a paragone sono stati compravenduti nei sette mesi precedenti.

➤ *Superficie complessiva (SUP):* misurata in metri quadrati m²;

➤ *Numero di locali presenti (LOC)*

Consiste nel tenere conto del numero di vani presenti nella formazione del prezzo dell'immobile;

➤ *Numero di servizi presenti (SER)*

Consiste nel tenere conto del numero di servizi presenti nella formazione del prezzo dell'immobile;

➤ *Dotazione di impianti tecnologici (IMP):*

Consiste nel tenere conto della presenza degli impianti nella formazione del prezzo dell'immobile.

➤ *Stato di manutenzione (MAN):*

Mira a rappresentare il deperimento fisico dell'immobile tenendo conto dello stato di manutenzione misurata con una scala dicotomica

(2-1-0); 2 = ottima; 1 = buona/media; 0 = scarsa.

➤ *Ubicazione (UBI):*

misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1 = buona/media; 0 = scarsa.

➤ *Accessibilità (ACS):*

Mira a rappresentare la facilità di accesso al cespite. -Misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1 = buona/media; 0 = scarsa.

□ ***Altre caratteristiche (coeteris paribus)***

Altre caratteristiche sono importanti per cespiti immobiliari quali ad esempio: la localizzazione geografica, l'aspetto artistico-

architettonico, la presenza di giardini.

Nel caso in esame queste variabili non vengono considerate perché il campione estimativo presenta, per queste caratteristiche, parità di condizioni.

| | | TABELLA DEI DATI | | | | |
|---------------|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------|
| | | Unità A | Unità B | Unità C | Soggetto | |
| FASE I | DEFINIZIONE DEI DATI | PRZ (€) | 13.200,00 | 24.000,00 | 21.000,00 | ? |
| | | DAT (mesi) | 7 | 4 | 6 | 0 |
| | | SUP (mq) | 32 | 50 | 40 | 60,24 |
| | | LOC (n) | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | | SER (n) | 0 | 1 | 0 | 1 |
| | | IMP (2 - 0) | 2 | 2 | 1 | 1 |
| | | MAN | 1 | 2 | 2 | 0 |
| | | UBI | 1 | 1 | 2 | 1 |
| | | ACS | 1 | 0 | 1 | 1 |

Come più volte spiegato la stima mediante il Market Comparison

Approach, consiste nell'effettuare una serie di "aggiustamenti" dei prezzi di mercati noti riferiti agli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari, così facendo, alla fine, verrà determinato il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima.

Di seguito si chiariranno i concetti per la determinazione dei prezzi marginali presi a confronto, e l'analisi verrà rappresentata tramite una tabella riassuntiva dei dati.

□ ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale della data (DAT)

I prezzi sono aggiornati al momento di stima utilizzando i numeri indici per le famiglie di operai e di impiegati, pubblicati dall'ISTAT, in mancanza di dati statistici e di altre informazioni relative al mercato immobiliare della zona, secondo la seguente relazione:

| Indici ISTAT | | | | | | | | | | | | |
|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | <i>gen</i> | <i>feb</i> | <i>mar</i> | <i>apr</i> | <i>mag</i> | <i>giu</i> | <i>lug</i> | <i>ago</i> | <i>set</i> | <i>ott</i> | <i>nov</i> | <i>dic</i> |
| 2015 | 106,50 | 106,80 | 107,00 | 107,10 | 107,20 | 107,30 | 107,20 | 107,40 | 107,00 | 107,20 | 107,00 | 107,00 |
| 2016 | 99,70 | 99,50 | 99,60 | 99,60 | 99,70 | | | | | | | |

Prezzo marginale della superficie complessiva (SUP)

Il prezzo medio della superficie complessiva è pari a: $P_{SUP} = \frac{PRZ}{SUP}$

$$P^* = P_0 + P_0 \cdot \left(\frac{NI^a - NI^p}{NI^a} \right)$$

dove P^* è il prezzo aggiornato al momento di stima, P_0 è il prezzo di compravendita, NI^a è il numero indice relativo al mese rispetto al quale è effettuato l'aggiornamento, NI^p è il numero indice relativo al mese in cui è avvenuta la compravendita **(vedi allegato K)**.

Dove PRZ rappresenta il prezzo totale di compravendita e SUP la superficie complessiva del bene.

Il prezzo marginale della superficie complessiva del cespite può essere rappresentato dal minore dei prezzi medi calcolati, per il fatto che la curva del prezzo marginale giace al di sotto della curva del

prezzo medio che, quindi, rappresenta una sovrastima del prezzo marginale per qualsiasi livello della superficie.

Prezzo marginale locali (LOC)

Si indica un prezzo marginale a forfait pari a 1.000,00 euro per vano in più o in meno.

Prezzo marginale dei servizi (SER)

Il prezzo marginale dei servizi è pari a:

$$P_{SER} = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right) = 5.000,00 \text{ €/mq.}$$

In cui C è il costo del servizio a nuovo

che si pone forfettariamente pari a 10.000,00 euro, t la vetustà, n la vita utile.

Prezzo marginale degli impianti (IMP)

Il prezzo marginale degli impianti è pari a: $P_{IMP} = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right) =$

$$1.500,00 \text{ €/mq.}$$

In cui C è il costo di impianto a nuovo che si pone forfettariamente pari a 3.000,00 euro, t la vetustà, n la vita utile.

Prezzo marginale stato di manutenzione (MAN)

Si considerano tre classi alle quali sono attribuiti i punti 0 - 1- 2, il prezzo marginale è definito pari al costo di intervento necessari per

passare da un livello al successivo, si ipotizza che tale passaggio abbia un costo di 1.000,00 euro.

Tabella di valutazione

Nella tabella di valutazione sono riportate le unità immobiliari di confronto in base al loro prezzo e alle loro caratteristiche, in modo da calcolare i prezzi corretti nell'ultima riga, ossia, rappresentano idealmente i prezzi che avrebbero presentato le unità immobiliari di confronto se fossero state uguali all'immobile oggetto di stima, salvo in questo caso che per l'ubicazione e per l'accessibilità.

Le caselle della tabella di valutazione rappresentano il prodotto tra il prezzo marginale e la differenza della caratteristica rispetto all'immobile oggetto di stima.

| | | | | | |
|--------|------------------------------------|-----------|------------------------------|--|--|
| FASE 2 | | | prezzi marginali data | | |
| | | | | | |
| | p data A | 12.207,02 | | | |
| | p data B | 24.000,00 | | | |
| | p data C | 19.462,39 | | | |
| | prezzi marginali superficie | | | | |
| | p sup A | 412,50 | | | |
| | p sup B | 480,00 | | | |
| | p sup C | 525,00 | | | |
| | prezzi marginali Locali | | | | |
| | p LOC | 1.000,00 | | | |

| | | | | | |
|--|--|---|---|----------|--|
| | VALUTAZIONE DEI PREZZI CORRETTI | DEFINIZIONE DEI PREZZI MARGINALI PER OGNI CARATTERISTICA | prezzi marginali Servizi | | |
| | | | p SER | 5.000,00 | |
| | | | prezzi marginali impianti | | |
| | | | p IMP | 1.500,00 | |
| | | | prezzi marginali Manutenzione | | |
| | | | p MAN | 1.000,00 | |
| | | | TABELLA DEI PREZZI CORRETTI (euro) | | |

□ **Sistema di stima**

| | Studio Tecnico □□ - dott. Ing. Ottaviano FERRIERI | B | C |
|----------------|---|------------------|------------------|
| Prezzo | 13.200,00 | 24.000,00 | 21.000,00 |
| Data DAT | -992,98 | 0,00 | -1.537,61 |
| Superficie SUP | 11.649,00 | 4.224,00 | 8.349,00 |
| LOC | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| SER | 5.000,00 | 0,00 | 0,00 |
| IMP | -1.500,00 | -1.500,00 | 0,00 |
| MAN | -1.000,00 | -2.000,00 | -2.000,00 |
| TOTALE | 26.356,02 | 24.724,00 | 25.811,39 |

Il sistema di stima mira a stimare il valore di mercato dell'immobile *de quo* e dei prezzi marginali dell'ubicazione e dell'accessibilità.

Si basa sul confronto (in termini di punteggio) delle caratteristiche anzidette, svolgendo poi delle operazioni matriciali.

Nel caso specifico il sistema di stima è composto dai seguenti elementi:

$$D_d = \begin{bmatrix} 1 & (1-1) & (1-1) \\ 1 & (1-1) & (0-1) \\ 1 & (2-1) & (1-1) \end{bmatrix}; \quad \hat{p} = \begin{bmatrix} V_S \\ P_{UBI} \\ P_{ACS} \end{bmatrix}; \quad P = \begin{bmatrix} 26.356,02 \\ 24.724,00 \\ 25.811,39 \end{bmatrix}$$

In cui \hat{p} è il vettore dei prezzi ricercati, D_d è la matrice delle caratteristiche confrontate e P è il vettore dei prezzi corretti anzi determinati.

La soluzione, ovvero, il vettore dei prezzi, è fornita risolvendo il sistema:

$$\hat{p} = D_d^{-1} \times P$$

In cui D_d^{-1} rappresenta la matrice inversa.

| MATRICE INVERSA DELLE CARATTERISTICHE | | | |
|---------------------------------------|-------|-------|------|
| | 1,00 | 0,00 | 0,00 |
| | -1,00 | 0,00 | 1,00 |
| 1,00 | | -1,00 | 0,00 |

In particolare dunque, la risoluzione del sistema ha fornito i seguenti

risultati:

| VETTORE PRZ CORRETTI | VETTORE PRZ CORRETTI |
|----------------------|----------------------|
| Prezzo marg. A | 26.356,02 |
| Prezzo marg. B | 24.724,00 |
| Prezzo marg. C | 25.811,39 |

| VETTORE PRZ RICERCATI | VETTORE PRZ RICERCATI |
|-----------------------|-----------------------|
| Prz SOGG. | 26.356,02 |
| Prz. UBI | -544,63 |
| Prz. ACS | 1.632,02 |

□ **Verifica**

L'attendibilità del risultato ottenuto con il MCA si verifica con la **stima monoparametrica** riferita alla superficie del lotto.

I prezzi totali sono aggiornati alla data di stima ed il valore di stima del bene *de quo* è pari a:

$$V_S = \frac{\sum_{k=1}^n P_k}{\sum_{k=1}^n (SUP_k)} (SUP_S)$$

Con P_k rappresentante i prezzi rivalutati rispetto la data della stima, precisando che il pedice k indica gli immobili presi in raffronto e il pedice s il soggetto.

Si ottiene, dunque:

| FASE | STIMA MONOPARAM ETRICA E | STIMA MONOPARAMETRICA | | | | |
|------|--------------------------------|-----------------------|------------------|------------------|------------------|----------|
| | | | A | B | C | SOGGETTO |
| | VERIFICA | | 13.200,00 | 24.000,00 | 21.000,00 | --- |
| | Prezzo | | | | | |
| | P RIV. | | 12.207,02 | 24.000,00 | 19.462,39 | --- |
| | SUP (mq) | | 32,00 | 50,00 | 40,00 | 60,24 |

| | | |
|--|---|--|
| | Studio Tecnico □□ - dott. ing. Ottaviano FERRIERI | |
| | PREZZO DEL SOGGETTO | |
| | 27.487,91 | |
| | VERIFICA ERRORE PERCENTUALE | |
| | 0,04 | |

Allo scopo di assicurare la veridicità del valore di stima computato, si deve fare un controllo dell'errore commesso, il quale, deve essere minore uguale al 5% per essere considerata valida

l'analisi condotta.

Nel caso in esame e% è pari a: 0,04 dunque il risultato è attendibile.

Il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima, fornito col metodo MCA è pari, dunque, a **26.356,02euro**.

C'è però, un altro riscontro che occorre effettuare allo scopo di fornire una stima quanto più precisa e centrata, ossia, i valori inseriti nella "tabella dati", fornita dall'osservatorio del mercato immobiliare, a cura dell'agenzia delle entrate.

Nello specifico, l'O.M.I. per la tipologia "Magazzini", nella zona "B2 -centrale/centro urbano", microzona catastale n. 0, offre dei valori di mercato unitari variabili tra un minimo di 260,00 ed un massimo di 320,00 €/mq (superficie lorda) **(vedi allegato J)**.

Pertanto, tenuto conto che l'immobile è sottoposto ad espropriazione forzata (art. 2923, Codice Civile), in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile e dello stato del fabbricato condominiale, considerando che il bene è libero, ritiene che il valore unitario che pare più appropriato per l'abitazione in esame è pari a 320,00 €/mq (valore arrotondato), ossia il valore massimo espresso dalla banca dati.

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

Occorre preliminarmente affermare che, nel calcolo della superficie commerciale del fabbricato, si terrà conto anche della corte di pertinenza, che è censita al catasto fabbricati del Comune di Cicala (CZ), foglio di mappa N. 11, particella N. 873, di 470,00 mq, anch'esso pignorato, da dividere equamente tra i cespiti pignorati, per un totale di 24,74 mq a testa.

Di seguito si riporta il calcolo della superficie rilevata e misurata:

☞ Superficie commerciale dell'unità immobiliare rilevata e misurata, piano T – F. 11, P.Illa 819, Sub. 3 → **mq 60,24.**

▶ Superficie commerciale corte esterna: mq **24,74;**

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

* Superficie omogeneizzata corte esterna: mq $24,74 \times 0,30 =$ **mq 7,42**

Tenuto conto della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in mq 67.66, avremo un valore del lotto pari ad **euro 21.651,20.**

In sostanza il MCA offre un valore di mercato leggermente superiore, dovuto alle caratteristiche intrinseche del magazzino che risultano in media migliori rispetto alla zona considerata, quindi, tenendo conto dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute si ritiene di utilizzare il valore individuato con il MCA.

Sulla scorta di quanto affermato, ovvero, che il bene è stato pignorato per l'intero, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare è pari ad **euro 22.000,00** (euro ventiduemila), valore arrotondato.

Per i lotti 2 – 3 – 4 – 11 – 12 - 13, composti anch'essi da un magazzino, si riporta il valore scaturito dalla stima secondo il metodo MCA interpolato con i valori dell'OMI, precisando che gli elementi di riscontro utilizzati e il metodo di stima sono gli stessi del procedimento sopra ampiamente descritto.

LOTTO 2: Il magazzino pignorato, allocato nel versante settentrionale di un edificio a maggiore consistenza, è censito al catasto fabbricati del Comune di Cicala, foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 4, categoria C/2 "Magazzini e locali di deposito, via Nazionale N. 17/A, piano T.

☞ Superficie commerciale dell'unità immobiliare rilevata e misurata, piano T – F. 11, P.lla 819, Sub. 4 → **mq 61,25.**

► Superficie commerciale corte esterna: mq **24,74;**

* Superficie omogeneizzata corte esterna: $\text{mq } 24,74 \times 0,30 = \text{mq } **7,42**$

La stima secondo il metodo MCA ha prodotto un valore del bene pari a **27.355,15 euro** con un errore percentuale del 3%.

Valutando a seguire il prezzo stabilito dall'O.M.I., e ampiamente argomentato sopra, pari a 320 euro/mq, posto che la superficie

omogeneizzata è pari a **68,67 mq**, il valore del cespite risulta pari a **21.974,40 euro**.

Sulla scorta di quanto affermato, ovvero, che il bene è stato pignorato per l'intero, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare è pari ad **euro 25.000,00** (euro venticinquemila), valore arrotondato.

LOTTO 3: Il cespite pignorato, ubicato al primo terra, lato Nord - Ovest, è censito al catasto fabbricati del Comune di Cicala, foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 5, categoria C/2 "Magazzini e locali di deposito", Via Nazionale N. 17/D, piano T.

☞ Superficie commerciale dell'unità immobiliare rilevata e

misurata, piano T – F. 11, P.lla 819, Sub. 5 → **mq 69,61**.

▶ Superficie commerciale corte esterna: mq **24,74**;

* Superficie omogeneizzata corte esterna: $\text{mq } 24,74 \times 0,30 = \text{mq } 7,42$

La stima secondo il metodo MCA ha prodotto un valore del bene pari a **32.221,15 euro** con un errore percentuale dell'1%.

Valutando a seguire il prezzo stabilito dall'O.M.I., e ampiamente argomentato sopra, pari a 320 euro/mq, posto che la superficie omogeneizzata è pari a **77,03 mq**, il valore del cespite risulta pari a **24.649,60 euro**.

Sulla scorta di quanto affermato, ovvero, che il bene è stato pignorato per l'intero, il valore più probabile di mercato dell'unità

immobiliare è pari ad **euro 27.000,00** (euro ventisetteemila), valore arrotondato.

LOTTO 4: Il magazzino pignorato, allocato nel versante Sud - Est di un fabbricato a più livelli, è censito al catasto fabbricati del Comune di Cicala, foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 12, categoria C/2 "Magazzini e locali di deposito", Via Nazionale N. 17, piano T.

☞ Superficie commerciale dell'unità immobiliare rilevata e misurata, piano T – F. 11, P.lla 819, Sub. 12 → **mq 69,61.**

La stima secondo il metodo MCA ha prodotto un valore del bene pari a **32.221,15 euro** con un errore percentuale dell' 1%.

► Superficie commerciale corte esterna: mq **24,74;**

* Superficie omogeneizzata corte esterna: $\text{mq } 24,74 \times 0,30 = \text{mq } 7,42$

Valutando a seguire il prezzo stabilito dall'O.M.I., e ampiamente argomentato sopra, pari a 320 euro/mq, posto che la superficie omogeneizzata è pari a **77,03 mq**, il valore del cespite risulta pari a **22.275,20 euro.**

Sulla scorta di quanto affermato, ovvero, che il bene è stato pignorato per l'intero, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare è pari ad **euro 27.000,00** (euro ventisetteemila), valore arrotondato.

LOTTO 11: Magazzino allocato nell'estremità Sud - Est di un edificio a maggiore consistenza, e censito al catasto fabbricati del Comune di Cicala, foglio di mappa N. 11, particella N. 874, sub. 2, categoria C/2 "Magazzini e locali di deposito", Via Nazionale, piano T.

⇨ Superficie commerciale dell'unità immobiliare rilevata e

misurata, piano T – F. 11, P.lla 874, Sub. 2 → **mq 67,59.**

La stima secondo il metodo MCA ha prodotto un valore del bene pari a **29.387,90 euro** con un errore percentuale del 2%.

► Superficie commerciale corte esterna: mq **24,74;**

* Superficie omogeneizzata corte esterna: $\text{mq } 24,74 \times 0,30 = \text{mq } 7,42$

Valutando a seguire il prezzo stabilito dall'O.M.I., e ampiamente argomentato sopra, pari a 320 euro/mq, posto che la superficie omogeneizzata è pari a **75,01 mq**, il valore del cespite risulta pari a **24.003,20 euro.**

Sulla scorta di quanto affermato, ovvero, che il bene è stato pignorato per l'intero, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare è pari ad **euro 25.000,00** (euro venticinquemila), valore arrotondato.

LOTTO 12: Magazzino ubicato al primo terra, lato Nord – Est, e censito al catasto fabbricati del Comune di Cicala, foglio di mappa N. 11, particella N. 874, sub. 3, categoria C/2 "Magazzini e locali di deposito", Via Nazionale, piano T.

☞ Superficie commerciale dell'unità immobiliare rilevata e misurata, piano T – F. 11, P.Illa 874, Sub. 3 → **mq 50,93.**

La stima secondo il metodo MCA ha prodotto un valore del bene pari a **22.515,65euro** con un errore percentuale del 3%.

▶ Superficie commerciale corte esterna: mq **24,74;**

* Superficie omogeneizzata corte esterna: mq $24,74 \times 0,30 =$ **mq 7,42**

Valutando a seguire il prezzo stabilito dall'O.M.I., e ampiamente argomentato sopra, pari a 320 euro/mq, posto che la superficie omogeneizzata è pari a **58,35 mq**, il valore del cespite risulta pari a **18.672,00 euro.**

Sulla scorta di quanto affermato, ovvero, che il bene è stato pignorato per l'intero, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare è pari ad **euro 20.000,00** (euro ventimila), valore

arrotondato.

LOTTO 13: Magazzino allocato nel versante Sud – Est di un fabbricato a più livelli, e censito al catasto fabbricati del Comune di Cicala, foglio di mappa N. 11, particella N. 874, sub. 4, categoria C/2 “Magazzini e locali di deposito”, Nazionale, piano T.

☞ Superficie commerciale dell'unità immobiliare rilevata e misurata, piano T – F. 11, P.Illa 874, Sub. 4 → **mq 53,56.**

▶ Superficie commerciale corte esterna: mq **24,74;**

Superficie omogeneizzata corte esterna: mq 24,74 x 0,30 = **mq 7,42**

La stima secondo il metodo MCA ha prodotto un valore del bene pari a **23.600,52 euro** con un errore percentuale del 4%.

Valutando a seguire il prezzo stabilito dall'O.M.I., e ampiamente argomentato sopra, pari a 320 euro/mq, posto che la superficie omogeneizzata è pari a **60,98 mq**, il valore del cespite risulta pari a **19.513,60 euro**.

Sulla scorta di quanto affermato, ovvero, che il bene è stato pignorato per l'intero, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare è pari ad **euro 20.000,00** (euro ventimila), valore arrotondato.

LOTTE 5, 6, 7, 8, 9, 10, 14, 15, 16 E 17 -

APPARTAMENTI

I cespiti presi a paragone risultano ubicati in Cicala (CZ) e in zone limitrofe (Gimigliano – Soveria Mannelli) al bene oggetto di stima **(vedi**

allegato JJ).

Pertanto, è stato possibile identificare altri immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

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

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

Dalle ricerche effettuate sono stati selezionate alcune compravendite (anche annunci immobiliari, in quanto è importante con la stima mediante MCA il prezzo di mercato) **(vedi allegato J)**, dei quali, di seguito, sono indicate le informazioni più rilevanti:

| IDENTIFICATIVO | SUPERFICIE COMMERCIALE | PREZZO RICHIESTO | VALORE UNITARIO |
|---|------------------------|------------------|-----------------|
| Appartamento luminoso di 120 mq 3 stanze da letto 2 bagni cucina abitabile e salone doppia cantina e box moto → via XVI Marzo – Gimigliano (CZ) | 120,00 mq | € 70.000,00 | 583,33 €/mq |
| Appartamento disposto al piano primo composto da | 118.00 mq | € 40.000,00 | 338,98 €/mq |

| | | | |
|--|----------|-------------|-------------|
| ingresso-soggiorno-cucina, 3 camere 2 bagni e ripostiglio → Viale Rubettino – Soveria M.Ili (CZ) | | | |
| Appartamento composto da 4 locali e 1 bagno con annesso orto e cantina → Soveria M.Ili (CZ) | 80.00 mq | € 75.000,00 | 937,50 €/mq |

Gli annunci sopra esposti sono stati ritenuti compatibili per il metodo di stima mediante il MCA.

Si espone a seguire il procedimento completo per la stima del primo lotto (stima di un Appartamento), si precisa che il valore di ogni lotto è stato computato singolarmente ma si riporta il procedimento esteso solo per il primo.

LOTTO N. 5: Immobile in corso di costruzione, posizionato nel versante orientale del piano primo di un fabbricato multipiano, e censito al catasto fabbricati del Comune di Cicala, foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 6, categoria "in corso di costruzione", Via Nazionale N. 17/B, piano 1, Interno 1;

□ **DEFINIZIONE DELLE CARATTERISTICHE** ➤

Data (DAT):

Contata in mesi retrospettivamente a partire dal momento di stima –

Nel caso in esame i cespiti presi a paragone sono stati compravenduti nei sei mesi precedenti.

➤ *Superficie complessiva (SUP):* misurata in metri quadrati mq;

➤ *Superficie corte esterna (COR):*

misurata in mq e computata secondo il rapporto mercantile pari a 0,30;

➤ *Livello (LIV):*

indica l'ubicazione in termini di piano dei cespiti. Da valutarsi come differenza tra il piano di ubicazione del bene da stimare e quelli di confronto.

➤ *Dotazione di impianti tecnologici (IMP):*

consiste nel tenere conto della presenza degli impianti nella formazione del prezzo dell'immobile.

➤ *Stato di manutenzione (MAN):*

mira a rappresentare il deperimento fisico dell'immobile tenendo conto dello stato di manutenzione misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1=buona/media; 0 = scarsa.

➤ *Ubicazione (UBI):*

misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1=buona/media; 0=scarsa.

➤ *Panorama, affacci e/o luminosità (PAN):*

mira a rappresentare la presenza di qualità del contesto ambientale ove si colloca l'immobile. Misurata con una scala dicotomica (2-1-0);

2 = ottima; 1=buona/media; 0 = scarsa.

□ **ALTRE CARATTERISTICHE (COETERIS PARIBUS)**

Altre caratteristiche sono importanti per cespiti immobiliari quali ad esempio: la localizzazione geografica, l'aspetto artistico-

architettonico, la presenza di giardini.

Nel caso in esame queste variabili non vengono considerate perché il campione estimativo presenta, per queste caratteristiche, parità di condizioni.

| | | TABELLA DEI DATI | | | | |
|--------|----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|
| | | Unità A | Unità B | Unità C | Soggetto | |
| FASE 1 | DEFINIZIONE DEI DATI | PRZ (€) | 70.000,00 | 40.000,00 | 75.000,00 | ? |
| | | DAT (mesi) | 6 | 6 | 4 | 0 |
| | | SUP (mq) | 120 | 118 | 80 | 123,41 |
| | | COR (mq) | 0 | 0 | 18 | 24,74 |
| | | LIV (n.) | 1 | 1 | 2 | 1 |
| | | IMP (2-0) | 1 | 2 | 1 | 1 |
| | | MAN | 1 | 2 | 1 | 1 |
| | | UBI | 1 | 0 | 2 | 2 |
| | | PAN | 1 | 2 | 1 | 2 |

Come più volte spiegato la stima mediante il Market Comparison

Approach, consiste nell'effettuare una serie di "aggiustamenti" dei prezzi di mercati noti riferiti agli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari, così facendo, alla fine, verrà determinato il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima.

Di seguito si chiariranno i concetti per la determinazione dei prezzi marginali presi a confronto, e l'analisi verrà rappresentata tramite una tabella riassuntiva dei dati.

□ ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale della data (DAT)

I prezzi sono aggiornati al momento di stima utilizzando i numeri indici per le famiglie di operai e di impiegati, pubblicati dall'ISTAT, in mancanza di dati statistici e di altre informazioni relative al mercato immobiliare della zona, secondo la seguente relazione:

$$P^* = P_0 + P_0 \cdot \left(\frac{NI^a - NI^p}{NI^a} \right)$$

dove P^* è il prezzo aggiornato al momento di stima, P_0 è il prezzo di compravendita, NI^a è il numero indice relativo al mese rispetto al

| Indici ISTAT | | | | | | | | | | | | |
|--------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | gen | feb | mar | apr | mag | giu | lug | ago | set | ott | nov | dic |
| 2015 | 106,50 | 106,80 | 107,00 | 107,10 | 107,20 | 107,30 | 107,20 | 107,40 | 107,00 | 107,20 | 107,00 | 107,00 |
| 2016 | 99,70 | 99,50 | 99,60 | 99,60 | 99,70 | | | | | | | |

Prezzo marginale della superficie complessiva (SUP)
 quale è effettuato l'aggiornamento, NIP è il numero indice relativo al mese in cui è avvenuta la compravendita **(vedi allegato K)**.

Il prezzo medio della superficie complessiva è pari a:

$$P_{SUP} = \frac{PRZ \cdot (1 - c)}{SUP + \pi \cdot P_{COR}}$$

Dove PRZ rappresenta il prezzo totale di compravendita, c il rapporto complementare tra il prezzo del terreno e il prezzo totale $c = 0,25$, SUP la superficie complessiva del bene, P_{COR} la superficie secondaria (corte esterna), π il rapporto mercantile pari a 0,25 per la corte esterna.

Il prezzo marginale della superficie complessiva del cespite può essere rappresentato dal minore dei prezzi medi calcolati, per il fatto che la curva del prezzo marginale giace al di sotto della curva del prezzo medio che, quindi, rappresenta una sovrastima del prezzo marginale per qualsiasi livello della superficie.

Prezzo marginale della corte (COR)

Il prezzo medio della superficie complessiva è pari a:

$$P_{COR} = P_{SUP} \times 0,30$$

Con 0,30 → indice mercantile corte.

Prezzo marginale del livello (LIV)

Si indica un prezzo marginale a forfait pari a 2.000,00 euro per ogni piano in più o in meno.

Prezzo marginale degli impianti (IMP)

Il prezzo marginale degli impianti è pari a: $P_{IMP} = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right) =$

4.000,00 €/mq.

In cui C è il costo degli impianti a nuovo, t la vetustà, n la vita utile.

Prezzo marginale stato di manutenzione (MAN)

Si considerano tre classi alle quali sono attribuiti i punti 0 - 1- 2, il prezzo marginale è definito pari al costo di intervento necessari per passare da un livello al successivo, si ipotizza che tale passaggio abbia un costo di 3.000 euro.

Tabella di valutazione

Nella tabella di valutazione sono riportate le unità immobiliari di confronto in base al loro prezzo e alle loro caratteristiche, in modo da calcolare i prezzi corretti nell'ultima riga, ossia, rappresentano idealmente i prezzi che avrebbero presentato le unità immobiliari di confronto se

fossero state uguali all'immobile oggetto di stima, salvo in questo caso che per l'ubicazione e per l'accessibilità.

Le caselle della tabella di valutazione rappresentano il prodotto tra il prezzo marginale e la differenza della caratteristica rispetto all'immobile oggetto di stima.

| | | | | | | |
|---------------|--|---|--|-----------|----------|---|
| FASE 2 | VALUTAZIONE DEI PREZZI CORRETTI | DEFINIZIONE DEI PREZZI MARGINALI PER OGNI CARATTERISTICA | prezzi marginali data | | | |
| | | | | | per tab. | |
| | | | p data A | 64.874,62 | | |
| | | | p data B | 37.071,21 | | |
| | | | p data C | 75.000,00 | | |
| | | | prezzi marginali superficie | | | |
| | | | p sup A | 466,67 | | |
| | | | p sup B | 271,19 | | |
| | | | p supC | 750,00 | | |
| | | | prezzi marginali superficie corte interna | | | |
| | | | p COR | 81,36 | | |
| | | | prezzi marginali Livello | | | |
| | | | p LIV | 2.000,00 | | |
| | | | prezzi marginali impianti | | | |
| | | | p IMP | 4.000,00 | | |
| | | | prezzi marginali manutenzione | | | |
| | | | p MAN | 3.000,00 | | |
| | | | TA BELLA DEI PREZZI CORRETTI (euro) | | | |
| | | | | A | B | C |

| | | | | |
|--|----------------|------------------|------------------|------------------|
| | Prezzo | 70.000,00 | 40.000,00 | 75.000,00 |
| | Data DAT | -5.125,38 | -2.928,79 | 0,00 |
| | Superficie SUP | 925,02 | 1.467,39 | 11.772,47 |
| | COR | 2.012,49 | 2.012,49 | 548,08 |
| | TER | 0,00 | 0,00 | -2.000,00 |
| | IMP | 0,00 | -4.000,00 | 0,00 |
| | MAN | 0,00 | -3.000,00 | 0,00 |
| | TOTALE | 67.812,13 | 33.551,09 | 85.320,56 |

□ SISTEMA DI STIMA

Il sistema di stima mira a stimare il valore di mercato dell'immobile *de quo* e dei prezzi marginali dell'ubicazione e della vista panoramica.

Si basa sul confronto (in termini di punteggio) delle caratteristiche anzidette, svolgendo poi delle operazioni matriciali.

Nel caso specifico il sistema di stima è composto dai seguenti elementi:

$$D_d = \begin{bmatrix} 1 & (1-2) & (1-2) \\ 1 & (0-2) & (2-2) \\ 1 & (2-2) & (1-2) \end{bmatrix}; \quad \hat{p} = \begin{bmatrix} V_S \\ P_{UBI} \\ P_{PAN} \end{bmatrix}; \quad P = \begin{bmatrix} 67.812,13 \\ 33.551,09 \\ 85.320,56 \end{bmatrix}$$

In cui \hat{p} è il vettore dei prezzi ricercati, D_d è la matrice delle

caratteristiche confrontate e P è il vettore dei prezzi corretti anzi determinati.

La soluzione, ovvero, il vettore dei prezzi, è fornita risolvendo il sistema:

$$\hat{p} = D_d^{-1} \times P$$

In cui D_d^{-1} rappresenta la matrice inversa.

| MATRICE INVERSA DELLE CARATTERISTICHE | | |
|--|------|------|
| -2,00 | 1,00 | 2,00 |
| -1,00 | 0,00 | 1,00 |
| -2,00 | 1,00 | 1,00 |

In particolare dunque, la risoluzione del sistema ha fornito i seguenti risultati:

| VETTORE PRZ CORRETTI | |
|-----------------------------|-----------|
| Prezzo marg. A | 67.812,13 |
| Prezzo marg. B | 33.551,09 |
| Prezzo marg. C | 85.320,56 |

| VETTORE PRZ RICERCATI | |
|------------------------------|------------|
| Prz SOGG. | 68.567,95 |
| Prz. UBI | 17.508,43 |
| Prz. PAN | -16.752,61 |

□ VERIFICA

L'attendibilità del risultato ottenuto con il MCA si verifica con la **stima monoparametrica** riferita alla superficie del lotto.

I prezzi totali sono aggiornati alla data di stima ed il valore di stima del bene *de quo* è pari a:

$$V_S = \frac{\sum_{k=1}^n P_k}{\sum_{k=1}^n (SUP_k)} (SUP_s)$$

Con P_k rappresentante i prezzi rivalutati rispetto la data della stima, precisando che il pedice k indica gli immobili presi in raffronto e il pedice s il soggetto.

Si ottiene, dunque:

| FASE 4 | STIMA MONOPARAMETRICA E VERIFICA | STIMA MONOPARAMETRICA | | | | |
|------------------------------------|---|------------------------------|------------------|------------------|------------------|----------|
| | | | A | B | C | SOGGETTO |
| | | Prezzo | 70.000,00 | 40.000,00 | 75.000,00 | --- |
| | | P RIV. | 64.874,62 | 37.071,21 | 75.000,00 | --- |
| | | SUP (mq) | 120,00 | 118,00 | 80,00 | 123,41 |
| | | COR (mq) | 0,00 | 0,00 | 18,00 | 24,74 |
| | | TER (mq) | 3000 | 1000 | 1000 | 1,00 |
| PREZZO DEL SOGGETTO | | | | | | |
| 71.583,76 | | | | | | |
| VERIFICA ERRORE PERCENTUALE | | | | | | |
| -0,04 | | | | | | |

Allo scopo di assicurare la veridicità del valore di stima computato, si deve fare un controllo dell'errore commesso, il quale, valutato in valore assoluto, deve essere inferiore al 5% per essere considerata valida l'analisi condotta.

Nel caso esaminato, l'errore percentuale tra il valore di stima computato con il MCA e la stima monoparametrica.

Nel caso in esame e% è pari a: -0,04 dunque il risultato è attendibile.

□ **Conclusioni**

Il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima, fornito col metodo MCA è pari, dunque, a **68.567,95 euro**.

C'è però, un altro riscontro che occorre effettuare allo scopo di fornire una stima quanto più precisa e centrata, ossia, i valori inseriti nella "tabella dati", fornita dall'osservatorio del mercato immobiliare, a cura dell'agenzia delle entrate.

Nel particolare, l'O.M.I. per la tipologia "Abitazioni di tipo economico" (ossia la categoria più prossima a quella del fabbricato in esame) nella zona "B2 – zona centrale/CENTRO URBANO", micro zona catastale n. 0, offre dei valori di mercato unitari variabili tra un minimo di 450,00 ed un massimo di 550,00 €/mq (superficie lorda) **(vedi allegato L)**.

Il sottoscritto, nello stabilire il più probabile valore unitario, ha tenuto conto che l'immobile è sottoposto ad espropriazione forzata (art. 2923, Codice Civile), in considerazione dello stato d'uso, della

manutenzione dell'immobile e dello stato generale del fabbricato, ritiene che il valore unitario che pare più appropriato per l'appartamento in esame è pari a 500,00 €/mq (superficie lorda), ovvero il prezzo medio dei valori indicati dall'O.M.I..

Il prezzo vagliato, viene ritenuto congruo ed idoneo per essere utilizzato come valore unitario da attribuire all'abitazione; il valore scelto, ancora, si adatta bene con i valori medi di riferimento ricavati dagli annunci immobiliari (fatte le opportune considerazioni, prima esplicitate); pertanto, vista la natura del cespite, tenuto conto che si tratta di una vendita all'asta, che il cespite è libero, in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché, per eventuali spese insolute, il valore unitario che pare più probabile è, per l'appunto euro 450,00 al metro quadrato.

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

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

Di seguito si riporta il calcolo della superficie rilevata e misurata:

FABBRICATO – F. 11, P.LLA 819, sub 6 – (lotto 5):

☞ Superficie commerciale dell'unità immobiliare rilevata e misurata,
piano primo → **mq 115,14.**

Coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto della qualità degli accessori, dell'ubicazione, della fruibilità, dell'esposizione della forma e della dimensione: 1,00.

* Superficie omogeneizzata piano primo: $\text{mq } 115,14 \times 1,00 = \text{mq}$
115,14

Vani accessori:

▶ Superficie commerciale corte esterna: **mq 24,74;**

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

* Superficie omogeneizzata corte esterna: $\text{mq } 24,74 \times 0,30 = \text{mq}$
7,42

▶ Superficie commerciale balconi: **mq 27,57;**

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

Superficie omogeneizzata corte esterna: mq 27,57 x 0,30 = **mq 8,27**.

In totale, quindi, la superficie commerciale dell'immobile componente il *Lotto Unico*, è pari a **mq 131,68**.

Tenuto conto della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in mq 131,68, avremo un valore del lotto pari ad **euro 65.840,00**.

In sostanza il MCA offre un valore di mercato molto prossimo a quelle che sono le indicazioni dell'agenzia delle entrate, quindi, tenendo conto dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute si ritiene di utilizzare il valore individuato con il MCA.

Tenuto conto che si tratta di un immobile in corso di costruzione, e non avendo trovato nelle zone limitrofe dei beni simili, si ritiene corretto applicare una decurtazione al valore determinato allo scopo di rapportarlo ad un alloggio finito e completo.

In tal caso, quindi, si utilizzerà la media dei valori ottenuti tramite i due metodi di stima, decurtata del 30% (in sostanza, si ritiene che aggiungendo la cifra decurtata il cespite possa essere terminato).

Avremo quindi:

$$(68.567,95 + 65.840,00) \times 0,70 = 47.042,78$$

Sulla scorta di quanto affermato, ovvero, che il bene è stato pignorato per l'intero, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare appartenente al Lotto è pari ad **euro 45.000,00** (euro quarantacinquemila), valore arrotondato.

LOTTO 6: Appartamento collocato nel versante occidentale del piano primo di un edificio a maggiore consistenza, e censito al catasto fabbricati del Comune di Cicala, foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 7, categoria A/3 "Abitazione di tipo economico", consistenza 7 vani, Via Nazionale N. 17/B piano 1, Interno 2

☞ Superficie commerciale dell'unità immobiliare rilevata e misurata, piano I – F. 11, P.IIa 819, Sub. 7 → **mq 125,28.**

Vani accessori:

- ▶ Superficie commerciale corte esterna: mq **24,74**; ○ Superficie omogeneizzata corte esterna: mq 24,74 x 0,30 = **mq 7,42**

- ▶ Superficie commerciale balconi: **mq 27,57**; ○ Superficie omogeneizzata corte esterna: mq 27,57 x 0,30 = **mq 8,27**

In totale, quindi, la superficie commerciale dell'immobile componente il *Lotto*, è pari a **mq 140,97.**

La stima secondo il metodo MCA ha prodotto un valore del bene pari a **78.317,78 euro** con un errore percentuale del 2%.

Valutando a seguire il prezzo stabilito dall'O.M.I., e ampiamente argomentato sopra, pari a 500 euro/mq, tenuto conto della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in mq 140,97, avremo un valore del lotto pari ad **euro 70.485,00**.

Sulla scorta di quanto affermato, ovvero, che il bene è stato pignorato per l'intero, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare è pari ad **euro 75.000,00** (euro settantacinquemila), valore arrotondato.

LOTTO 7: Immobile in corso di costruzione, posto nell'ala Est del piano secondo di un fabbricato a maggiore consistenza, e censito al catasto fabbricati del Comune di Cicala, foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 8, categoria "in corso di costruzione", Via Nazionale N. 17/B, piano 2, Interno 3

☞ Superficie commerciale dell'unità immobiliare rilevata e misurata, piano II – F. 11, P.lla 819, Sub. 8 → **mq 120,33**.

Vani accessori:

- ▶ Superficie commerciale corte esterna: mq **24,74**;
 - Superficie omogeneizzata corte esterna: mq $29,25 \times 0,30 =$ **mq**

8,78

- ▶ Superficie commerciale balconi: **mq 27,57**; ○ Superficie omogeneizzata corte esterna: mq $27,57 \times 0,30 =$ **mq 8,27**

In totale, quindi, la superficie commerciale dell'immobile componente il *Lotto*, è pari a **mq 137,39**.

La stima secondo il metodo MCA ha prodotto un valore del bene pari a **79.112,08 euro** con un errore percentuale del 5%.

Valutando a seguire il prezzo stabilito dall'O.M.I., e ampiamente argomentato sopra, pari a 500 euro/mq, tenuto conto della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in mq 137,39, avremo un valore del lotto pari ad **euro 68.693,50**.

Tenuto conto che si tratta di un immobile in corso di costruzione, la media dei valori ottenuti tramite i due metodi di stima, sarà decurtata del 30% (vedi spiegazione fornita per il lotto N. 5).

Avremo quindi:

$$(79.112,08 + 68.693,50) \times 0,70 = 51.731,95$$

Sulla scorta di quanto affermato, ovvero, che il bene è stato pignorato per l'intero, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare è pari ad **euro 50.000,00** (euro cinquantamila), valore arrotondato.

LOTTO 8: Appartamento posto sul lato Ovest del piano secondo di uno stabile multipiano sito in Cicala, e censito al catasto fabbricati, foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 9, categoria A/3 "Abitazione di tipo economico", consistenza 7 vani, Via Nazionale N. 17/B piano 2, Interno 4;

☞ Superficie commerciale dell'unità immobiliare rilevata e misurata, piano II – F. 11, P.IIIa 819, Sub. 9 → **mq 119,84**.

Vani accessori:

- ▶ Superficie commerciale corte esterna: mq **24,74**; ○ Superficie omogeneizzata corte esterna: $\text{mq } 24,74 \times 0,30 = \text{mq } 7,42$

- ▶ Superficie commerciale balconi: **mq 14,94**; ○ Superficie omogeneizzata corte esterna: $\text{mq } 14,94 \times 0,30 = \text{mq } 4,48$

In totale, quindi, la superficie commerciale dell'immobile componente il *Lotto*, è pari a **mq 149,06**.

La stima secondo il metodo MCA ha prodotto un valore del bene pari a **77.815,00 euro** con un errore percentuale del 5%.

Valutando a seguire il prezzo stabilito dall'O.M.I., e ampiamente argomentato sopra, pari a 500 euro/mq, tenuto conto della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in mq **149,06**, avremo un valore del lotto pari ad **euro 74.531,00**.

Sulla scorta di quanto affermato, ovvero, che il bene è stato pignorato per l'intero, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare è pari ad **euro 75.000,00** (euro settantacinquemila), valore arrotondato.

LOTTO 9: Appartamento collocata nel Est del terzo piano di un edificio a maggiore consistenza, e censito al catasto fabbricati di Cicala, foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 10, categoria A/3 "Abitazione di tipo economico", consistenza 6 vani, Via Nazionale N. 17/B piano 3, Interno 5;

☞ Superficie commerciale dell'unità immobiliare rilevata e misurata, piano III – F. 11, P.IIa 819, Sub. 10 → **mq 120,65.**

Vani accessori:

▶ Superficie commerciale corte esterna: mq **24,74;** ○ Superficie omogeneizzata corte esterna: mq $24,74 \times 0,30 =$ **mq 7,42**

▶ Superficie commerciale balconi: **mq 30,03;** ○ Superficie omogeneizzata corte esterna: mq $30,03 \times 0,30 =$ **mq 9,00**

In totale, quindi, la superficie commerciale dell'immobile componente il Lotto, è pari a **mq 137,07..**

La stima secondo il metodo MCA ha prodotto un valore del bene pari a **81.262,32 euro** con un errore percentuale del 5%.

Valutando a seguire il prezzo stabilito dall'O.M.I., e ampiamente argomentato sopra, pari a 500 euro/mq, tenuto conto della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in mq **137,07**, avremo un valore del lotto pari ad **euro 68.535,00.**

Sulla scorta di quanto affermato, ovvero, che il bene è stato pignorato per l'intero, il valore più probabile di mercato dell'unità

immobiliare è pari ad **euro 75.000,00** (euro settantacinquemila), valore arrotondato.

LOTTO 10: Immobile in corso di costruzione, posto nell'ala Ovest del terzo piano di un fabbricato multipiano, e censito al catasto fabbricati del Comune di Cicala, foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 11, categoria "in corso di costruzione", Via Nazionale N. 17/B, piano 3, Interno 6;

☞ Superficie commerciale dell'unità immobiliare rilevata e misurata, piano III – F. 11, P.lla 819, Sub. 11 **mq 114,32.**

Vani accessori:

- ▶ Superficie commerciale corte esterna: mq **24,74;** o Superficie omogeneizzata corte esterna: $\text{mq } 24,74 \times 0,30 = \text{mq } 7,42$
- ▶ Superficie commerciale balconi: **mq 29,19;** o Superficie omogeneizzata corte esterna: $\text{mq } 27,57 \times 0,30 = \text{mq } 8,75$

In totale, quindi, la superficie commerciale dell'immobile componente il *Lotto*, è pari a **mq 130,49.**

La stima secondo il metodo MCA ha prodotto un valore del bene pari a **72.477,37 euro** con un errore percentuale dell'1%.

Valutando a seguire il prezzo stabilito dall'O.M.I., e ampiamente argomentato sopra, pari a 500 euro/mq, tenuto conto della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in mq **130,49**, avremo un valore del lotto pari ad **euro 65.258,50.**

Tenuto conto che si tratta di un immobile in corso di costruzione, la media dei valori ottenuti tramite i due metodi di stima, sarà decurtata del 30%.

Avremo quindi:

$$(72.477,37 + 65.258,50) \times 0,70 = 48.207,55$$

Sulla scorta di quanto affermato, ovvero, che il bene è stato pignorato per l'intero, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare è pari ad **euro 45.000,00** (euro quarantacinquemila), valore arrotondato.

LOTTO 14: Ufficio, adibito ad abitazione collocato nel Ovest del primo piano di un edificio a maggiore consistenza, e censito al catasto fabbricati di Cicala, foglio di mappa N. 11, particella N. 874, sub. 7, categoria A/10 "Uffici e studi privati", consistenza 5 vani, Via Nazionale Nsnc, piano 1;

☞ Superficie commerciale dell'unità immobiliare rilevata e misurata, piano I – F. 11, P.IIa 874, Sub. 7 → **mq 101,04.**

Vani accessori:

- ▶ Superficie commerciale corte esterna: mq **24,74**; ○ Superficie omogeneizzata corte esterna: mq $24,74 \times 0,30 =$ **mq 7,42**

- ▶ Superficie commerciale balconi: **mq 10,91**; ○ Superficie omogeneizzata corte esterna: mq $10,91 \times 0,30 =$ **mq 3,27**

In totale, quindi, la superficie commerciale dell'immobile componente il *Lotto*, è pari a **mq 111,73.**

La stima secondo il metodo MCA ha prodotto un valore del bene pari a **63.388,83 euro** con un errore percentuale del 4%.

Valutando a seguire il prezzo stabilito dall'O.M.I., e ampiamente argomentato sopra, pari a 500 euro/mq, tenuto conto della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in mq 111,73, avremo un valore del lotto pari ad **euro 55.866,50**.

Sulla scorta di quanto affermato, ovvero, che il bene è stato pignorato per l'intero, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare è pari ad **euro 60.000,00** (euro sessantamila), valore arrotondato.

LOTTO 15: Immobile in corso di costruzione, posizionato nel versante occidentale del piano secondo di un fabbricato multipiano, e censito al catasto fabbricati del Comune di Cicala, foglio di mappa N. 11, particella N. 874, sub. 8, categoria "in corso di costruzione", Via Nazionale, piano 2, Interno 3;

☞ Superficie commerciale dell'unità immobiliare rilevata e misurata, piano II – F. 11, P.lla 874, Sub. 8 → **mq 83,66**.

Vani accessori:

- ▶ Superficie commerciale corte esterna: mq **24,74**; ○ Superficie omogeneizzata corte esterna: $\text{mq } 24,74 \times 0,30 = \text{mq } 7,42$

- ▶ Superficie commerciale balconi: **mq 10,44** ○ Superficie omogeneizzata corte esterna: $\text{mq } 10,44 \times 0,30 = \text{mq } 3,13$

In totale, quindi, la superficie commerciale dell'immobile componente il *Lotto*, è pari a **mq 94,21**.

La stima secondo il metodo MCA ha prodotto un valore del bene pari a **53.637,37 euro** con un errore percentuale del 4%.

Valutando a seguire il prezzo stabilito dall'O.M.I., e ampiamente argomentato sopra, pari a 500 euro/mq, tenuto conto della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in mq 94,21, avremo un valore del lotto pari ad **euro 47.105,00**.

Tenuto conto che si tratta di un immobile in corso di costruzione, la media dei valori ottenuti tramite i due metodi di stima, sarà decurtata del 30%.

Avremo quindi:

$$(53.637,37 + 47.105,00) \times 0,70 = 35.259,82$$

Sulla scorta di quanto affermato, ovvero, che il bene è stato pignorato per l'intero, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare è pari ad **euro 35.000,00** (euro trentacinquemila), valore arrotondato.

LOTTO 16: Immobile in corso di costruzione, posizionato nel versante occidentale del piano secondo di un fabbricato multipiano, e censito al catasto fabbricati del Comune di Cicala, foglio di mappa N. 11, particella N. 874, sub. 9, categoria "in corso di costruzione", Via Nazionale, piano 2, Interno 4;

☞ Superficie commerciale dell'unità immobiliare rilevata e misurata, piano II – F. 11, P.Illa 874, Sub. 9 → **mq 107,06**.

Vani accessori:

- ▶ Superficie commerciale corte esterna: mq **24,74**; ○ Superficie omogeneizzata corte esterna: mq $24,74 \times 0,30 =$ **mq 7,42**
- ▶ Superficie commerciale balconi: **mq 27,57**; ○ Superficie omogeneizzata corte esterna: mq $10,91 \times 0,30 =$ **mq 3,27**

In totale, quindi, la superficie commerciale dell'immobile componente il *Lotto*, è pari a **mq 117.75**.

La stima secondo il metodo MCA ha prodotto un valore del bene pari a **60.021,37 euro** con un errore percentuale del 2%.

Valutando a seguire il prezzo stabilito dall'O.M.I., e ampiamente argomentato sopra, pari a 500 euro/mq, tenuto conto della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in mq 117,75, avremo un valore del lotto pari ad **euro 58.876,50**.

Tenuto conto che si tratta di un immobile in corso di costruzione, la media dei valori ottenuti tramite i due metodi di stima, sarà decurtata del 30%.

Avremo quindi:

$$(60.021,37 + 58.876,50) \times 0,70 = 41.614,25$$

Sulla scorta di quanto affermato, ovvero, che il bene è stato pignorato per l'intero, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare è pari ad **euro 40.000,00** (euro quarantamila), valore arrotondato.

LOTTO 17: Immobile in corso di costruzione allocato al piano sottotetto di un fabbricato multipiano, e censito al catasto fabbricati del Comune di Cicala, foglio di mappa N. 11, particella N. 874, sub. 10, categoria "in corso di costruzione", Via Nazionale, piano 3, Interno 5, e foglio di mappa N. 11, particella N. 874, sub. 11, categoria "in corso di costruzione", Via Nazionale, piano 3, Interno 6;

☞ Superficie commerciale dell'unità immobiliare rilevata e misurata, piano III – F. 11, P.lla 874, Sub. 11 → **mq 175,13**.

Vani accessori:

- ▶ Superficie commerciale corte esterna: mq **24,74**; o Superficie omogeneizzata corte esterna: mq $24,74 \times 0,30 =$ **mq 7,42**

In totale, quindi, la superficie commerciale dell'immobile componente il *Lotto*, è pari a **mq 199,87**.

La stima secondo il metodo MCA ha prodotto un valore del bene pari a **90.593,44 euro** con un errore percentuale del 5%.

Valutando a seguire il prezzo stabilito dall'O.M.I., e ampiamente argomentato sopra, pari a 500 euro/mq, tenuto conto della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in mq 199,87, avremo un valore del lotto pari ad **euro 99.935,00**.

Tenuto conto che si tratta di un immobile in corso di costruzione, a destinazione non abitabile, la media dei valori ottenuti tramite i due metodi di stima, sarà decurtata del 50%.

Avremo quindi:

$$(90.593,44 + 99.935,00) \times 0,50 = 47.632,11$$

Sulla scorta di quanto affermato, ovvero, che il bene è stato pignorato per l'intero, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare è pari ad **euro 45.000,00** (euro quarantacinquemila), valore arrotondato.

LOTTE 18 E 19 STIMA DI UN TERRENO

I cespiti presi a paragone risultano ubicati in Cicala (CZ), in zone limitrofe al bene oggetto di stima **(vedi allegato K)** e presentano caratteristiche simili.

Pertanto, è stato possibile identificare altri immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

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

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

Dalle ricerche effettuate sono stati selezionate alcune compravendite (anche annunci immobiliari, in quanto è importante con la stima mediante MCA il prezzo di mercato) **(vedi allegato K)**, dei quali, di seguito, sono indicate le informazioni più rilevanti:

| IDENTIFICATIVO | SUPERFICIE COMMERCIALE | PREZZO RICHIESTO | VALORE UNITARIO |
|---|------------------------|------------------|-----------------|
| Terreno agricolo in collina a pochi metri dalla strada provinciale – agricolo, pascolo, bosco → Decollatura (CZ) | 94.000,00 mq | € 150.000,00 | 1,60 €/mq |
| Terreno agricolo arborativo in località San Michele → Serrastretta (CZ) | 110.000,00 mq | € 50.000,00 | 0,45 €/mq |
| Terreno agricolo confinante con strada provinciale e comunale frutteto e uliveto, pianeggiante → Pianopoli (CZ) | 4.460,00 mq | € 15.000,00 | 3,36 €/mq |

Gli annunci sopra esposti sono stati ritenuti compatibili, in particolare per il metodo di stima mediante il MCA solo i primi tre sono stati presi in considerazione (il quarto era troppo differente rispetto alla matrice di "base").

LOTTO 18: Terreno agricolo con annesso fabbricato rurale censito al catasto terreni del Comune di Cicala, al Foglio di mappa 16, Particella 109: Qualità Fabbricato rurale; Foglio di mappa 16, Particella 110: Qualità querceto, Classe 2; Foglio di mappa 16, Particella 111, Qualità semin arbor, Classe 2, Foglio di mappa 16, Particella 112: Qualità incolt ster,; Foglio di mappa 16, Particella 351: Qualità pascolo arb, Classe 1; Foglio di mappa 16, Particella 352, Qualità pascolo, Classe 2; Foglio di mappa 16, Particella 353, Qualità pascolo, Classe 2; Foglio di mappa 16, Particella 354, Qualità semin irrig, Classe 2.

Il **Lotto 18**, così come ampiamente esposto precedentemente, è composto da un terreno all'interno del quale è contenuto un fabbricato oramai rudere.

| Lotto 18 | | |
|-----------------|----------------------|------------------|
| | Particella n. | mq |
| Foglio 16 | 109 | 84,00 |
| | 110 | 23.270,00 |
| | 111 | 10.280,00 |
| | 113 | 2.510,00 |
| | 351 | 10.140,00 |
| | 352 | 7.380,00 |
| | 353 | 9.540,00 |
| | 354 | 1.390,00 |
| | Totale | 64.594,00 |
| | | |

□ **Definizione delle caratteristiche**

➤ **Data (DAT):**

Contata in mesi retrospettivamente a partire dal momento di stima

– Nel caso in esame i cespiti presi a paragone sono stati compravenduti nei sei mesi precedenti.

➤ **Superficie complessiva (SUP):** misurata in metri quadrati m²;

➤ *Fronte stradale (FRO):* misurata come numero di fronti esterni sulle strade comunali principali, valutata in n°;

➤ *Configurazione planimetrica (CON):* misurata con una scala dicotomica (1-0), 1 = regolare e 0 = irregolare.

➤ *Stato di manutenzione (MAN):*

Mira a rappresentare il deperimento fisico dell'immobile tenendo conto dello stato di manutenzione misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1 = buona/media; 0 = scarsa.

➤ *Inquinamento (INQ):* misura il grado di inquinamento presente sul terreno con una scala dicotomica (2-0), 2= sostanze pericolose; 1 = inquinamento medio e 0 = senza inquinamento;

➤ *Ubicazione (UBI):* misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1 = buona/media; 0 = scarsa.

➤ *Accessibilità (ACS):*

Mira a rappresentare la facilità di accesso al cespite. -Misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1 = buona/media; 0 = scarsa.

□ **Altre caratteristiche (coeteris paribus)**

Altre caratteristiche sono importanti per cespiti immobiliari quali ad esempio: la localizzazione geografica, l'aspetto artistico-

architettonico, la presenza di giardini.

Nel caso in esame queste variabili non vengono considerate perché il campione estimativo presenta, per queste caratteristiche, parità di condizioni.

| | | TABELLA DEI DATI | | | | |
|--------|----------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|----------|
| | | Unità A | Unità B | Unità C | Soggetto | |
| FASE 1 | DEFINIZIONE DEI DATI | PRZ (€) | 150.000,00 | 50.000,00 | 15.000,00 | ? |
| | DAT (mesi) | 6 | 4 | 6 | 0 | |
| | SUP (mq) | 94.000 | 110.000 | 4.460 | 64.594 | |
| | FRO | 0 | 1 | 2 | 1 | |
| | CON | 2 | 1 | 2 | 1 | |
| | MAN | 2 | 1 | 2 | 2 | |
| | INQ | 0 | 1 | 0 | 0 | |
| | UBI | 2 | 1 | 2 | 2 | |
| | ACS | 0 | 1 | 1 | 2 | |

Come più volte spiegato la stima mediante il Market Comparison

Approach, consiste nell'effettuare una serie di "aggiustamenti" dei prezzi di mercati noti riferiti agli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari, così facendo, alla fine, verrà determinato il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima.

Di seguito si chiariranno i concetti per la determinazione dei prezzi marginali presi a confronto, e l'analisi verrà rappresentata tramite una tabella riassuntiva dei dati.

□ ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale della data (DAT)

I prezzi sono aggiornati al momento di stima utilizzando i numeri indici per le famiglie di operai e di impiegati, pubblicati dall'ISTAT, in mancanza di dati statistici e di altre informazioni relative al mercato immobiliare della zona, secondo la seguente relazione:

$$P^* = P_0 + P_0 \cdot \left(\frac{NI^a - NI^p}{NI^a} \right)$$

dove P^* è il prezzo aggiornato al momento di stima, P_0 è il prezzo di compravendita, NI^a è il numero indice relativo al mese rispetto al quale è effettuato l'aggiornamento, NI^p è il numero indice relativo al mese in cui è avvenuta la compravendita **(vedi allegato K)**.

| Indici ISTAT | | | | | | | | | | | | |
|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | <i>gen</i> | <i>feb</i> | <i>mar</i> | <i>apr</i> | <i>mag</i> | <i>giu</i> | <i>lug</i> | <i>ago</i> | <i>set</i> | <i>ott</i> | <i>nov</i> | <i>dic</i> |
| 2015 | 106,50 | 106,80 | 107,00 | 107,10 | 107,20 | 107,30 | 107,20 | 107,40 | 107,00 | 107,20 | 107,00 | 107,00 |
| 2016 | 99,70 | 99,50 | 99,60 | 99,60 | 99,70 | | | | | | | |

Prezzo marginale della superficie complessiva (SUP)

Il prezzo medio della superficie complessiva è pari a: $P_{SUP} = \frac{PRZ}{SUP}$
 Dove PRZ rappresenta il prezzo totale di compravendita e SUP la superficie complessiva del bene.

Il prezzo marginale della superficie complessiva del cespite può essere rappresentato dal minore dei prezzi medi calcolati, per il fatto che la curva del prezzo marginale giace al di sotto della curva del prezzo medio che, quindi, rappresenta una sovrastima del prezzo marginale per qualsiasi livello della superficie.

Prezzo marginale Fronte stradale (FRO)

Si indica un prezzo marginale a forfait pari a 3.500,00 euro per ogni fronte affacciante su una strada principale.

Prezzo marginale Configurazione planimetrica (CON)

Si indica un prezzo marginale a forfait pari a 2.500,00 euro come quota maggiorativa per la regolarità del lotto.

Prezzo marginale Stato di manutenzione (MAN)

Si considerano tre classi alle quali sono attribuiti i punti 0 - 1- 2, il prezzo marginale è definito pari al costo di intervento necessari per passare da un livello al successivo, si ipotizza che tale passaggio abbia un costo di 3.000 euro.

Prezzo marginale Inquinamento (INQ)

Il prezzo marginale dell'inquinamento valuta il costo necessario per fronteggiare, contenere o eliminare l'agente inquinante se ciò è possibile ed è stimato con una cifra pari a 1.000 euro.

Tabella di valutazione

Nella tabella di valutazione sono riportate le unità immobiliari di confronto in base al loro prezzo e alle loro caratteristiche, in modo da calcolare i prezzi corretti nell'ultima riga, ossia, rappresentano idealmente i prezzi che avrebbero presentato le unità immobiliari di confronto se fossero state uguali all'immobile oggetto di stima, salvo in questo caso che per l'ubicazione e per l'accessibilità.

Le caselle della tabella di valutazione rappresentano il prodotto tra il prezzo marginale e la differenza della caratteristica rispetto all'immobile oggetto di stima.

| | | | | | |
|--|--|--|------------------------------|--|--|
| | | | prezzi marginali data | | |
| | | | | | |

| | | | | | | | |
|---|---------------------------------|--|--|------------|--|--|--|
| FASE 2 | VALUTAZIONE DEI PREZZI CORRETTI | DEFINIZIONE DEI PREZZI MARGINALI PER OGNI CARATTERISTICA | p data A | 150.139,79 | | | |
| | | | p data B | 50.000,00 | | | |
| | | | p data C | 15.013,98 | | | |
| | | | pre zzi marginali s uperficie | | | | |
| | | | p sup A | 1,60 | | | |
| | | | p sup B | 0,45 | | | |
| | | | p supC | 3,36 | | | |
| | | | prezzi marginali Fro nte stradale | | | | |
| | | | p FRO | 3.000,00 | | | |
| | | | prezzi margi nali Configurazione planimetrica | | | | |
| | | | p CON | 5.000,00 | | | |
| | | | prezz i marginali Manutenzione | | | | |
| | | | p MAN | 3.000,00 | | | |
| | | | prezz i marginali Inq uinamento | | | | |
| | | | p INQ | 1.000,00 | | | |
| TABELLA DEI PREZZI CORRETTI (euro) | | | | | | | |
| | A | B | C | | | | |
| Prezzo | 150.000,00 | 50.000,00 | 15.000,00 | | | | |
| Data DAT | 139,79 | 0,00 | 13,98 | | | | |
| Superficie SUP | -13.366,36 | -20.639,09 | 95.958,51 | | | | |
| FRO | 3.000,00 | -3.000,00 | -6.000,00 | | | | |
| CON | -5.000,00 | 0,00 | -5.000,00 | | | | |
| MAN | 0,00 | 3.000,00 | 0,00 | | | | |
| INQ | 0,00 | -1.000,00 | 0,00 | | | | |

□ Sistema di stima

| | | | |
|--|--------|---|-----------|
| | | Studio Tecnico □□ - dott. ing. Ottaviano FERRIERI | 99.972,49 |
| | TOTALE | 134.773,43 | 28.360,91 |

Il sistema di stima mira a stimare il valore di mercato dell'immobile *de quo* e dei prezzi marginali dell'ubicazione e della vista panoramica.

Si basa sul confronto (in termini di punteggio) delle caratteristiche anzidette, svolgendo poi delle operazioni matriciali.

Nel caso specifico il sistema di stima è composto dai seguenti elementi:

$$D_a = \begin{bmatrix} 1 & (2-2) & (0-2) \\ 1 & (1-2) & (1-2) \\ 1 & (2-2) & (1-2) \end{bmatrix}; \quad \hat{p} = \begin{bmatrix} V_S \\ P_{UBI} \\ P_{ACS} \end{bmatrix}; \quad P = \begin{bmatrix} 134.773,43 \\ 28.360,91 \\ 99.972,49 \end{bmatrix}$$

In cui \hat{p} è il vettore dei prezzi ricercati, D_a è la matrice delle caratteristiche confrontate e P è il vettore dei prezzi corretti anzi determinati.

La soluzione, ovvero, il vettore dei prezzi, è fornita risolvendo il sistema:

$$\hat{p} = D_a^{-1} \times P$$

In cui D_a^{-1} rappresenta la matrice inversa.

| | | | |
|--|-------|-------|------|
| MATRICE INVERSA DELLE CARATTERISTICHE | | | |
| | -1,00 | 0,00 | 2,00 |
| 0,00 | | -1,00 | 1,00 |

| -1,00 0,00 1,00 |

In particolare dunque, la risoluzione del sistema ha fornito i seguenti

risultati:

| VETTORE PRZ CORRETTI | VETTORE PRZ CORRETTI | VETTORE PRZ RICERCATI | VETTORE PRZ RICERCATI |
|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Prezzo marg. A | 134.773,43 | Prz SOGG. | 65.171,55 |
| Prezzo marg. B | 28.360,91 | Prz. UBI | 71.611,58 |

Prezzo marg. C 99.972,49 Prz. ACS -34.800,94

□ **Verifica**

L'attendibilità del risultato ottenuto con il MCA si verifica con la **stima monoparametrica** riferita alla superficie del lotto.

I prezzi totali sono aggiornati alla data di stima ed il valore di stima del bene *de quo* è pari a:

$$V_S = \frac{\sum_{k=1}^n P_k}{\sum_{k=1}^n (SUP_k)} (SUP_s)$$

Con P_k rappresentante i prezzi rivalutati rispetto la data della stima, precisando che il pedice k indica gli immobili presi in raffronto e il pedice s il soggetto.

Si ottiene dunque:

| STIMA MONOPARAMETRICA | | | | | |
|------------------------------|--|---|---|---|----------|
| | | A | B | C | SOGGETTO |

| | | | | | | | |
|--------|--|------------------------------------|-------------------|------------------|------------------|-----------|--|
| FASE 4 | STIMA MONOPARAMETRICA E VERIFICA | Prezzo | 150.000,00 | 50.000,00 | 15.000,00 | --- | |
| | | P RIV. | 150.139,79 | 50.000,00 | 15.013,98 | --- | |
| | | SUP (mq) | 94.000,00 | 110.000,00 | 4.460,00 | 64.594,00 | |
| | | | | | | | |
| | | PREZZO DEL SOGGETTO | | | | | |
| | | 66.668,15 | | | | | |
| | | VERIFICA ERRORE PERCENTUALE | | | | | |
| | | 0,02 | | | | | |

Allo scopo di assicurare la veridicità del valore di stima computato, si deve fare un controllo dell'errore commesso, il quale, deve essere inferiore al 5% per essere considerata valida l'analisi condotta.

Nel caso esaminato, l'errore percentuale tra il valore di stima computato con il MCA e la stima monoparametrica.

Nel caso in esame e% è pari a: 0,02 dunque il risultato è attendibile.

□ **Conclusioni**

Il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima, fornito col metodo MCA è pari, dunque, a **65.171,55 Euro**.

Sulla scorta di quanto affermato, ovvero, che il bene è stato pignorato per l'intero, anche se la quota pignorabile è pari alla metà pro-indiviso, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare è pari ad **euro 65.000,00** (euro sessantacinquemila), valore arrotondato.

Per il lotto 19, composto anch'esso da un terreno, con destinazione industriale, la problematica più importante è rappresentata dal "pignoramento a scacchiera".

Come detto, infatti, i terreni non formano un unico corpo ma sono suddivisi ed inframmezzati da altri suoli di proprietà della stessa ditta esclusi dal provvedimento espropriativo.

Nel caso in questione, inoltre, trattandosi di un terreno assegnato alla ditta espropriata dal Comune di Cicala per insediamento produttivo e considerata la congiuntura economica degli ultimi anni, nonché, dalla reale difficoltà di vendita dei suoli così frammentati, si ritiene di applicare gli stessi criteri ed i prezzi di vendita dell'ente pubblico.

LOTTO 19: Catasto terreni del Comune di Cicala, al Foglio di mappa 9, Particella 125, Qualità pascolo, Classe 1, Foglio di mappa 9, Particella 126, Qualità semin irrig, Classe 2, Foglio di mappa 9, Particella 133, Qualità querceto, Classe 1, Foglio di mappa 9, Particella 134, Qualità seminativo, Classe 2, Foglio di mappa 9, Particella 162, incolt ster, Foglio di mappa 9, Particella 173, Qualità semin irrig, Classe 2, Foglio di mappa 9, Particella 175, Qualità querceto, Classe 2, Foglio di mappa 9, Particella 177, Qualità querceto, Classe 2, Foglio di mappa 9, Particella 179, Qualità querceto,

Classe 1, Foglio di mappa 9, Particella 180, Qualità seminativo, Classe 2, Foglio di mappa 9, Particella 182, Qualità seminativo, Classe 2, Foglio di mappa 9, Particella 185, Qualità pascolo, Classe 2.

☞ Superficie commerciale del terreno rilevata e misurata,

| lotto 19 | |
|----------------------|-----------------|
| <i>Particella n.</i> | <i>mq</i> |
| 125 | 310,00 |
| 126 | 930,00 |
| 133 | 380,00 |
| 134 | 280,00 |
| 162 | 150,00 |
| 173 | 200,00 |
| 175 | 960,00 |
| 177 | 2.170,00 |
| 179 | 160,00 |
| 180 | 290,00 |
| 182 | 120,00 |
| 185 | 90,00 |
| | |
| totale | 6.040,00 |

In totale, quindi, la superficie commerciale dell'immobile componente il *Lotto Unico*, è pari a **mq 6.040**.

La stima secondo il metodo MCA e con riferimento al valore unitario individuato dall'ente pubblico nell'atto di cessione si avrà un valore del bene pari a **16.535,26 euro** con un errore percentuale del 5%.

Sulla scorta di quanto affermato, ovvero, che il bene è stato pignorato per l'intero, anche se la quota pignorabile è pari alla metà pro-indiviso, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare è pari ad **euro 16.000,00** (euro sedicimila), valore arrotondato.

QUESITO N. 16

Riepilogo finale descrittivo

LOTTO 1

Qualità dell'immobile: Piena proprietà di un magazzino di media metratura allocato al piano terra di un fabbricato a maggiore consistenza (ed ospitante i lotti 2-10), insistente su Via Nazionale N. 17, nel centro urbano del Comune di Cicala (CZ). L'area, in cui ricade l'edificio investigato, è individuata nel Piano Regolatore Generale Vigente nel comune catanzarese, come "Zona BT – Totalmente edificata". L'accesso al deposito, si propone dalla strada pubblica mediante una porta metallica a tre battenti, di luce pari a

3,20 m. La struttura portante dell'edificio condominiale, presenta fondazioni a travi rovesce adagiate su di uno strato di conglomerato magro, elevazione con telai

longitudinali e trasversali, formati da pilastri e travi in c.a., solai in latero-cemento tipo UNI, con travetti opportunamente ammorsati nelle travi perimetrali, e copertura del tipo a falde inclinate, con solaio in latero-cemento tipo UNI. Il cespite investigato versa in condizioni manutentive precarie, di fatto in corso di costruzione, o meglio, incompiuto.

La pavimentazione è in cemento, le pareti interne intonacate a grezzo; l'illuminazione è garantita dalla presenza di plafoniere. Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale. Lungo la parete Sud, opposta all'ingresso, è collocata una stufa "a fiamma rovescia" che collega alcuni degli impianti di riscaldamento dei piani superiori.

Composizione: Avvalendosi dello spazio comune (particella 873, foglio 11), lato Nord del fabbricato (fronte via Nazionale), si giunge al portone metallico a tre battenti, che

consente l'accesso al cespite pignorato. Nel vano scala comune, distinto al sub. 1, collocato a destra del cespite, lato Ovest, è stato realizzato un altro varco schermato con una porta in legno tamburato. Relativamente a quest'ultimo ingresso, occorre precisare che dalla sovrapposizione tra il rilievo (stato di fatto) e l'elaborato progettuale a corredo della pratica urbanistica 309/86, emergeva l'insussistenza dello stesso. Il cespite si propone come un unico ambiente, in corso di costruzione; nell'estremità Sud, è stato realizzato un piccolo wc, di poco superiore ai 2 mq, realizzato in difformità al progetto. Sempre sullo stesso versante, trova collocazione la stufa a legna. Lungo la parete Nord - Ovest, ancora, è stato praticato un varco che permette di accedere ad un piccolo locale realizzato a ridosso del corpo scale – sub. 1. Tale “accorpamento” è illegittimo, in quanto trattasi di spazio comune e l'acquirente sub-asta deve provvedere a ripristinare lo stato originario, murando il passaggio. L'unità immobiliare risulta caratterizzata da una discreta altezza, pari a 3,70 metri circa.

Proprietà: Il lotto appartiene al signor XXXXX soggetto esecutato, per avere acquistato l'area di sedime del fabbricato condominiale (quale bene personale), con atto di compravendita del 12 febbraio 1987, a rogito del dott. XXXXX, notaio in Catanzaro, rep. N. 7270, raccolta N. 2583, registrato a Catanzaro il 27/02/1987, al N. 1109, serie 1 e trascritto a Catanzaro il 04/03/1987 al N. 4394 R.G. e N. 3847 R.P..

Possesso: Il cespite immobiliare rientra nella disponibilità del signor XXXXX, soggetto esecutato, che lo utilizza in coesistenza ai due figli con le rispettive famiglie.

Ubicazione: Via Nazionale, N. 17 – Cicala (CZ), piano terra.

Individuazione Catastale: Il cespite esecutato è censito al catasto urbano del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 3, categoria C/2

“Magazzini e locali di deposito”, classe 2, consistenza 72 mq, rendita 70,65 €, Via Nazionale N. 17/A, piano T. E’ parte integrante del cespite, 1/19 del suolo comune censito al catasto terreni del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella 873, seminativo arborato, di classe 2, R.D € 0,85 e R.A. € 0,61, resede dell’originaria area di sedime dei due fabbricati contigui, ospitanti i 17 lotti della presente perizia (oltre due unità immobiliari non pignorate). Costituisce bene comune ai lotti 1-10, il sub. 1 (foglio 11, particella 819), b.c.n.c. – scala ingresso comune.

Confini: Nord → Via Nazionale; Est → Stessa ditta – Sub. 12; Sud → Terrapieno; Ovest → Vano scala – Sub. 1.

Comproprietari: Non esistono comproprietari.

Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare: *Ipoteca Legale*, del 08/05/2008, R.P. N. 1153 R.G. N. 7066, a favore di Equitalia ETR Spa; *Ipoteca Legale*, del 21/08/2014, R.P. N. 791 R.G. N. 9697, a favore di Equitalia Sud Spa; *Ipoteca Legale*, del 12/10/2015, R.P. N. 1169 R.G. N. 11700, a favore di Equitalia Sud Spa; *Verbale di pignoramento immobili*, del 16/10/2015, R.P. N. 9497, R.G. N. 11845, a favore di ██████████

Spese Cancellazioni: Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 17.321,86 (da assegnare, secondo le quote di spettanza, al cespite in esame) alle quali bisognerà sommare onorari tecnici per almeno altri 300,00 euro.

Regolarità edilizia: Il fabbricato, ospitante i cespiti pignorati, è stato realizzato a partire dal 1986. Lo stesso, è stato edificato in seguito al rilascio da parte del Sindaco del

Comune di Cicala, della **Concessione Edilizia** (ad edificare) **N. 183** del 14/11/1986. Sono state individuate delle difformità lievi e sanabili, mentre, l'apertura con l'aggregazione del piccolo magazzino ricadente nel vano scala, deve essere murata.

Agibilità: Non è stato individuato alcun certificato di agibilità.

Valore a base d'asta: *Euro 22.000,00* (ventiduemila euro), per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale, al netto dei ripristini e delle spese di sanatoria.

LOTTO 2

Qualità dell'immobile: Piena proprietà di un magazzino, di contenuta metratura, allocato al piano terra del fabbricato a maggiore consistenza che ospita i dieci lotti della presente perizia, insistente su Via Nazionale N. 17, nel centro urbano di Cicala (CZ).

L'area, in cui ricade l'edificio investigato, è individuata nel Piano Regolatore Generale

Vigente nel comune catanzarese, come "Zona BT – Totalmente edificata". L'accesso al deposito si esplica dalla strada pubblica, Via Nazionale, mediante una porta metallica a due battenti e luce pari a 3,20 m. La struttura portante dell'edificio condominiale è costituita da fondazioni a travi continue previa realizzazione di uno strato di conglomerato magro, elevazione con telai longitudinali e trasversali, formati da pilastri e travi in c.a., solai in latero-cemento tipo UNI, con travetti opportunamente ammorsati nelle travi perimetrali, e copertura del tipo a falde inclinate, con solaio in latero-cemento tipo UNI. Il cespite in esame è a rustico, con pavimentazione in battuto di cemento e intonaco delle pareti e solaio a civile. Gli impianti (elementari), sia quello elettrico che quello idraulico, sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle

acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale. Non è stato individuato alcun impianto di riscaldamento.

Composizione: Utilizzando lo spazio comune (particella 873, foglio 11), lato Nord del fabbricato, si perviene al portone metallico, a due battenti, che costituisce l'ingresso principale del cespite. Un secondo accesso è offerto dalla porta in legno tamburato, che mette in comunicazione il bene con il vano scala comune, posto a sinistra, lato Est.

Quest'ultimo varco è stato ricavato arbitrariamente, in quanto non è stato individuato nell'elaborato progettuale a corredo della concessione edilizia 183/86. Il cespite si propone con un unico ampio locale, in corso di costruzione. Lungo la parete Sud è stato ricavato un ripostiglio, a rustico, accessibile da una porta rabberciata in legno.

All'estremità Sud – Est è stata accorpata, arbitrariamente, porzione del vano scala comune, accessibile da una porta in legno tamburato. L'unità immobiliare risulta caratterizzata da una discreta altezza, pari a 3,70 metri circa.

Proprietà: Il lotto appartiene al signor XXXXX, nato [REDACTED] soggetto esecutato, per avere acquistato l'area di sedime del fabbricato condominiale (quale bene personale), con atto di compravendita del 12 febbraio 1987, a rogito del dott. XXXXX, notaio in Catanzaro, iscritto al ruolo dei distretti notarili riuniti di Catanzaro, rep. N. 7270, raccolta N. 2583, registrato a Catanzaro il 27/02/1987 al N. 1109 serie 1 e trascritto a Catanzaro il 04/03/1987 al N. 4394 R.G. e N. 3847 R.P..

Possesso: Il cespite immobiliare è nella disponibilità del signor XXXXX, soggetto esecutato, che lo utilizza in concomitanza ai due figli con le rispettive famiglie.

Ubicazione: Via Nazionale, N. 17 – Cicala (CZ), piano terra.

Individuazione Catastale: Il cespite esecutato è censito al catasto urbano del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 4, categoria C/2

“Magazzini e locali di deposito”, consistenza 56 mq, totale 60 mq, rendita 54,95 €, Via Nazionale N. 17/C, piano T. E’ parte integrante del cespite, 1/19 del suolo comune censito al catasto terreni del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella 873, seminativo arborato, di classe 2, R.D € 0,85 e R.A. € 0,61, resede dell’originaria area di sedime dei due fabbricati contigui, ospitanti i 17 lotti della presente perizia (oltre due unità immobiliari non pignorate). Costituisce bene comune ai lotti 1-10, il sub. 1 (foglio 11, particella 819), b.c.n.c. – scala ingresso comune.

Confini: Nord → Via Nazionale; Est → Vano scala – Sub. 1; Sud → Terrapieno; Ovest → Stessa ditta – Sub. 4.

Comproprietari: Non esistono comproprietari.

Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare: *Ipoteca Legale*, del 08/05/2008, R.P. N. 1153 R.G. N. 7066, a favore di Equitalia ETR Spa; *Ipoteca Legale*, del 21/08/2014, R.P. N. 791 R.G. N. 9697, a favore di Equitalia Sud Spa; *Ipoteca Legale*, del 12/10/2015, R.P. N. 1169 R.G. N. 11700, a favore di Equitalia Sud Spa; *Verbale di pignoramento immobili*, del 16/10/2015, R.P. N. 9497, R.G. N. 11845, a favore di ██████████ **Spese**

Cancellazioni: Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 17.321,86 (da assegnare, secondo le quote di spettanza, al cespite in esame) alle quali bisognerà sommare onorari tecnici per almeno altri 300,00 euro.

Regolarità edilizia: Il fabbricato, ospitante i cespiti pignorati, è stato realizzato a partire dal 1986 in seguito al rilascio, da parte del Sindaco del Comune di Cicala, della **Concessione Edilizia** (ad edificare) N. 183 del 14/11/1986. Sono state individuate delle difformità lievi e sanabili, mentre, l’apertura con l’aggregazione del piccolo magazzino ricadente nel vano scala, deve essere murata.

Agibilità: Non è stato individuato alcun certificato di agibilità.

Valore a base d'asta: Euro 25.000,00 (venticinquemila euro), per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale, al netto dei ripristini e delle spese di sanatoria.

LOTTO 3

Qualità dell'immobile: Piena proprietà di un magazzino di media metratura allocato al piano terra di un fabbricato a maggiore consistenza (ed ospitante i lotti 1-10), insistente su Via Nazionale N. 17, nel centro urbano del Comune di Cicala (CZ). L'area in cui ricade l'edificio investigato è individuata nel Piano Regolatore Generale Vigente nel territorio di Cicala, come "Zona BT – Totalmente edificata". L'accesso al bene si esplica dal portone metallico a tre battenti, collocato sul fronte Nord del fabbricato, e prospiciente la strada pubblica. La struttura portante dell'edificio condominiale è contraddistinta da fondazione a travi rovesce previa realizzazione di uno strato di conglomerato magro, elevazione con telai longitudinali e trasversali, formati da pilastri e travi in c.a., solai in latero-cemento tipo UNI, con travetti opportunamente ammorsati nelle travi perimetrali e copertura del tipo a falde inclinate, con solaio in latero-cemento tipo UNI. Il cespite in esame è completamente intonacato a civile, mentre la pavimentazione è in cemento; le finiture presentano alcune porzioni ammalorate. Gli impianti (embrionali), sia quello elettrico che quello idraulico, sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale. Non è stato individuato alcun impianto di riscaldamento.

Composizione: Attraverso l'area comune (particella 873, foglio 11), collocata sul lato Nord del fabbricato, si giunge all'accesso al cespite, proposto con un portone metallico, a tre battenti, di buona fattura. Solcato l'ingresso si perviene in un ampio ambiente rifinito a civile, tranne per il pavimento in cemento. Sul versante meridionale è stata allestita una cucina rustica e nell'estremità Sud – Ovest, un servizio igienico. L'unità immobiliare risulta caratterizzata da una discreta altezza, pari a 3,50 metri circa.

Proprietà: Il bene appartiene al signor XXXXX, , soggetto esecutato, per avere acquistato l'area di sedime del fabbricato condominiale (quale bene personale), con atto di compravendita del 12 febbraio 1987, a rogito del dott. XXXXX, notaio in Catanzaro, iscritto al ruolo dei distretti notarili riuniti di Catanzaro, Crotona, Lamezia Terme e Vibo Valentia, rep. N. 7270, raccolta N. 2583, registrato a Catanzaro il 27/02/1987 al N. 1109 serie 1 e trascritto a Catanzaro il 04/03/1987 al N. 4394 R.G. e N. 3847 R.P..

Possesso: Il cespite immobiliare è rientra nella disponibilità del signor XXXXX, soggetto esecutato, che lo utilizza in accordo con i due figli e le rispettive famiglie.

Ubicazione: Via Nazionale, N. 17 – Cicala (CZ), piano terra.

Individuazione Catastale: Il cespite esecutato è censito al catasto urbano del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 5, categoria C/2

“Magazzini e locali di deposito”, consistenza 62 mq, totale 70 mq, rendita 60,84 €, Via Nazionale N. 17/D, piano T. E' parte integrante del cespite, 1/19 del suolo comune censito al catasto terreni del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella 873, seminativo arborato, di classe 2, R.D € 0,85 e R.A. € 0,61, resede dell'originaria area di sedime dei due fabbricati contigui, ospitanti i 17 lotti della presente perizia (oltre due unità immobiliari non pignorate). Costituisce bene comune ai lotti 1-10, il sub. 1 (foglio 11, particella 819), b.c.n.c. – scala ingresso comune.

Confini: Nord → Via Nazionale; Est → Stessa ditta – Sub. 12; Sud → Terrapieno;
Ovest → Stessa ditta – Particella 874.

Comproprietari: Non esistono comproprietari.

Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare: *Ipoteca Legale*, del 08/05/2008, R.P. N. 1153 R.G. N. 7066, a favore di Equitalia ETR Spa; *Ipoteca Legale*, del 21/08/2014, R.P. N.

791 R.G. N. 9697, a favore di Equitalia Sud Spa; *Ipoteca Legale*, del 12/10/2015, R.P. N. 1169 R.G. N. 11700, a favore di Equitalia Sud Spa; *Verbale di pignoramento immobili*, del 16/10/2015, R.P. N. 9497, R.G. N. 11845, a favore di ██████████ **Spese**

Cancellazioni: Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 17.321,86 (da suddividere, secondo le quote di spettanza) alle quali bisognerà sommare onorari tecnici per almeno altri 2.000,00 euro.

Regolarità edilizia: Il fabbricato, ospitante i cespiti pignorati, è stato realizzato a partire dal 1986 successivamente al rilascio da parte del Sindaco del Comune di Cicala, della **Concessione Edilizia** (ad edificare) N. 183 del 14/11/1986. Sono state individuate delle difformità lievi e sanabili.

Agibilità: Non è stato individuato alcun certificato di agibilità.

Valore a base d'asta: Euro 27.000,00 (ventisetteemila euro), per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale, al netto delle spese di sanatoria.

LOTTO 4

Qualità dell'immobile: Piena proprietà di un magazzino di media metratura, allocato al piano terra del fabbricato a maggiore consistenza, ospitante i lotti 1-10, insistente su Via Nazionale N. 17, nel centro urbano del Comune di Cicala (CZ). Dal punto di vista urbanistico, l'area in cui insiste l'edificio condominiale è individuata nel Piano

Regolatore Generale vigente nel territorio dell'entroterra calabrese, come "Zona BT – totalmente edificata". L'accesso al cespite si esplica da Via Nazionale; dopo aver percorso lo spazio comune si giunge al portone metallico, a tre battenti, di buona fattura, che consente l'accesso al bene. La struttura portante dell'edificio è caratterizzata da fondazioni a travi continue previa realizzazione di uno strato di conglomerato magro, elevazione con telai longitudinali e trasversali, formati da pilastri e travi in c.a., solai in latero-cemento tipo UNI, con travetti opportunamente ammorsati nelle travi perimetrali, e copertura del tipo a falde inclinate, con solaio in latero-cemento tipo UNI. Il cespite, rifinito gradevolmente, propone una pitturazione a "spugnatura" di colore giallo; la pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres, di colore chiaro. L'illuminazione artificiale, è garantita dalle plafoniere installate nel controsoffitto in cartongesso. Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale. Il riscaldamento è garantito da vari elementi radianti disposti all'interno dell'immobile.

Composizione: Praticando lo spazio comune (particella 873, foglio 11), ubicata sul versante settentrionale della proprietà esecutata, si giunge al cespite pignorato.

L'immobile si propone come un unico ambiente, luminoso; il magazzino è dotato di un piccolo bagno, posizionato nell'estremità Nord – Est. L'unità immobiliare risulta

caratterizzata da una discreta altezza, pari a 3, 50 metri circa (al controsoffitto).

Proprietà: Il cespite appartiene al signor XXXXX, , soggetto esecutato, per avere acquistato l'area di sedime del fabbricato condominiale (quale bene personale), con atto di compravendita del 12 febbraio 1987, a rogito del dott. XXXXX, notaio in Catanzaro, rep. N. 7270, raccolta N. 2583, registrato a Catanzaro il 27/02/1987 al N. 1109 serie 1 e trascritto a Catanzaro il 04/03/1987 al N. 4394 R.G. e N. 3847 R.P..

Possesso: Il cespite immobiliare è nella disponibilità del signor XXXXX, soggetto esecutato, che lo utilizza in concomitanza ai due figli con le rispettive famiglie.

Ubicazione: Via Nazionale, N. 17 – Cicala (CZ), piano terra.

Individuazione Catastale: Il cespite esecutato è censito al catasto urbano del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 12, categoria C/2

“Magazzini e locali di deposito”, consistenza 61 mq, totale 71 mq, rendita 59,86 €, Via Nazionale N. 17, piano T. E' parte integrante del cespite, 1/19 del suolo comune censito al catasto terreni del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella 873, seminativo arborato, di classe 2, R.D € 0,85 e R.A. € 0,61, resede dell'originaria area di sedime dei due fabbricati contigui, ospitanti i 17 lotti della presente perizia (oltre due unità immobiliari non pignorate). Costituisce bene comune ai lotti 1-10, il sub. 1 (foglio 11, particella 819), b.c.n.c. – scala ingresso comune.

Confini: Nord → Via Nazionale; Est → Stessa ditta – Particella 873; Sud → Terrapieno; Ovest → Stessa ditta – Sub. 13.

Comproprietari: Non esistono comproprietari.

Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare: *Ipoteca Legale*, del 08/05/2008, R.P. N. 1153 R.G. N. 7066, a favore di Equitalia ETR Spa; *Ipoteca Legale*, del 21/08/2014, R.P. N. 791 R.G. N. 9697, a favore di Equitalia Sud Spa; *Ipoteca Legale*, del 12/10/2015, R.P.

N. 1169 R.G. N. 11700, a favore di Equitalia Sud Spa; *Verbale di pignoramento immobili*, del 16/10/2015, R.P. N. 9497, R.G. N. 11845, a favore di ██████████ **Spese Cancellazioni:** Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 17.321,86 (da suddividere, secondo le quote di spettanza) alle quali bisognerà sommare onorari tecnici per almeno altri 3000,00 euro.

Regolarità edilizia: Il fabbricato, ospitante i cespiti pignorati, è stato realizzato a partire dal 1986. Lo stesso, è stato edificato in seguito al rilascio da parte del Sindaco del Comune di Cicala, della **Concessione Edilizia** (ad edificare) **N. 183** del 14/11/1986.

Sono state individuate delle difformità lievi e sanabili.

Agibilità: Non è stato individuato alcun certificato di agibilità.

Valore a base d'asta: *Euro 27.000,00* (ventisette mila euro), per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale, al netto delle spese di sanatoria.

LOTTO 5

Qualità dell'immobile: Piena proprietà di un'unità immobiliare in corso di costruzione posizionata al piano primo dello stabile multipiano che ospita i lotti 1-10, posizionato su

Via Nazionale, nel centro urbano di Cicala (CZ). L'area, in cui ricade l'edificio investigato, è individuata nel Piano Regolatore Generale vigente del comune catanzarese, come "Zona BT – totalmente edificata". La struttura portante del fabbricato presenta fondazioni a travi continue previa realizzazione di uno strato di conglomerato magro, elevazione con telai longitudinali e trasversali, formati da pilastri e travi in c.a., solai in latero-cemento tipo UNI, con travetti opportunamente ammorsati nelle travi perimetrali, e copertura del tipo a falde inclinate, con solaio in latero-cemento tipo UNI. Le finiture delle parti comuni, riferite esclusivamente al vano scala, sono gradevoli e non sono state osservate imperfezioni evidenti. L'immobile investigato, invece, si presenta allo stato rustico ed incompleto. Il pavimento in battuto di cemento, privo di intonaco e di gran parte delle pareti di divisione. I vani delle porte e finestre sono schermati con materiale ligneo e plastico. La porta d'accesso è in legno di discreta fattura, così come l'unica bussola interna che immette ad un deposito. L'impianto elettrico è parso funzionale (sebbene allo stato embrionale), poiché i corpi illuminanti presenti all'interno del cespite, al momento del sopralluogo, erano funzionanti; non è stato possibile, invece, constatare l'efficienza dell'impianto idrico, nonché del riscaldamento, in quanto non è stato rinvenuto alcun elemento radiante, né alcuna predisposizione. Non è stato individuato alcun impianto di riscaldamento.

Composizione: L'unità immobiliare è accessibile dal pianerottolo a livello con ingresso posto sulla sinistra delle scale, ed occupa l'intera ala Est del primo piano. Il cespite, così come confermato dalla categoria catastale, si presenta allo stato rustico. L'interno non suddiviso, si propone come un "open space", allo stato rustico. A sinistra dell'uscio, sul lato Nord – Ovest, è stato ricavato un piccolo locale utilizzato come deposito/dispensa. Il cespite è dotato di due balconi, posti rispettivamente nei versanti Nord e Sud.

Proprietà: Il lotto appartiene al signor XXXXX, , soggetto esecutato, per avere acquistato l'area di sedime del fabbricato condominiale (quale bene personale), con atto di compravendita del 12 febbraio 1987, a rogito del dott. Andrea Teti, notaio in Catanzaro, rep. N. 7270, raccolta N. 2583, registrato a Catanzaro il 27/02/1987 al N. 1109 serie 1 e trascritto a Catanzaro il 04/03/1987 al N. 4394 R.G. e N. 3847 R.P..

Possesso: Il cespite immobiliare è nella disponibilità del signor XXXXX; il cespite, "in corso di costruzione", è utilizzato parzialmente e saltuariamente come deposito.

Ubicazione: Via Nazionale, N. 17 – Cicala (CZ), piano primo.

Individuazione Catastale: Il cespite esecutato è censito al catasto urbano del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 6, categoria "Categoria in corso di costruzione", Via Nazionale N. 17/B, piano 1, Interno 1. E' parte integrante del cespite, 1/19 del suolo comune censito al catasto terreni del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella 873, seminativo arborato, di classe 2, R.D € 0,85 e R.A. € 0,61, resede dell'originaria area di sedime dei due fabbricati contigui, ospitanti i 17 lotti della presente perizia (oltre due unità immobiliari non pignorate). Costituisce bene comune ai lotti 1-10, il sub. 1 (foglio 11, particella 819), b.c.n.c. – scala ingresso comune.

Confini: Nord → Via Nazionale (a livello strada); Est → Stessa ditta – Particella 873;
Sud → Stessa ditta – Particella 873; Ovest → Stessa ditta – Sub. 7 e vano scala.

Comproprietari: Non esistono comproprietari.

Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare: *Ipoteca Legale*, del 08/05/2008, R.P. N. 1153
R.G. N. 7066, a favore di Equitalia ETR Spa; *Ipoteca Legale*, del 21/08/2014, R.P. N. 791 R.G. N. 9697, a favore di Equitalia Sud Spa; *Ipoteca Legale*, del 12/10/2015, R.P. N. 1169 R.G. N. 11700, a favore di Equitalia Sud Spa; *Verbale di pignoramento immobili*, del 16/10/2015, R.P. N. 9497, R.G. N. 11845, a favore di ██████████ **Spese**

Cancellazioni: Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 17.321,86 (da suddividere, secondo le quote di spettanza) alle quali bisognerà sommare onorari tecnici per almeno altri 300,00 euro.

Regolarità edilizia: Il fabbricato, ospitante i cespiti pignorati, è stato realizzato a partire dal 1986 in seguito al rilascio da parte del Sindaco del Comune di Cicala, della **Concessione Edilizia** (ad edificare) N. 183 del 14/11/1986. Non è stata individuata alcuna difformità evidente trattandosi di un bene in corso di costruzione.

Agibilità: Non è stato individuato alcun certificato di agibilità.

Valore a base d'asta: Euro 45.000,00 (quarantacinquemila euro), per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale.

LOTTO 6

Qualità dell'immobile: Piena proprietà di un appartamento a civile abitazione ubicato al primo livello fuori terra, afferente ad un edificio a maggiore consistenza ospitante i lotti 1-10, sito su via Nazionale, 17, nel Comune di Cicala (CZ). Dal punto di vista urbanistico l'area, in cui ricade l'edificio investigato, è individuata nel Piano Regolatore Generale vigente nel territorio comunale, come "Zona BT – Totalmente edificata". La struttura portante dell'edificio, presenta fondazioni in travi continue previa realizzazione di uno strato di conglomerato magro, elevazione con telai longitudinali e trasversali, formati da pilastri e travi in c.a., solai in latero-cemento tipo UNI, con travetti opportunamente ammorsati nelle travi perimetrali, e copertura del tipo a falde inclinate, con solaio in latero-cemento tipo UNI. Le finiture delle parti comuni, riferite esclusivamente al vano scala, sono gradevoli e non sono state osservati difetti evidenti. Anche lo stato manutentivo dell'alloggio è risultato buono, ed in linea con la destinazione d'uso. Il pavimento è realizzato con piastrelle in gres di colore chiaro; le finiture sono di tipo civile. Il rivestimento dei bagni e del ripostiglio, lato Ovest, è in piastrelle di ceramica, con tipologia identica a quella che adorna il pavimento. Gli infissi esterni, in alluminio, sono dotati di persiane, mentre, le porte interne, sono in legno, di colore bianco, di buona qualità e mantenute. Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale. Il riscaldamento è garantito dalla stufa multi-combustibile installata nel soggiorno e dai vari elementi radianti distribuiti all'interno dell'abitazione. **Composizione:** L'appartamento è accessibile dal pianerottolo a livello con ingresso posto sulla destra delle scale ed occupa l'intera ala Ovest del primo piano. Solcata la porta d'ingresso si perviene in un ampio locale, adibito a soggiorno/sala da pranzo, nel quale è stato ricavato un angolo cucina. Il

lato Nord – Est è posto ad una quota leggermente superiore al piano di calpestio del restante spazio; nel medesimo settore, inoltre, è stata installata una stufa multiconbustibile. Mediante una porta ritagliata lungo il versante Ovest del locale descritto, si accede alla "zona notte", che occupa tutto il settore occidentale del piano; in senso orario, dalla prima porta posta sul lato sinistro (Sud – Est), è possibile praticare il bagno, la camera da letto matrimoniale, un ripostiglio e due camere da letto singole. Il cespite è dotato di due balconi, posti rispettivamente a Nord, ed accessibile dal soggiorno e dalle camere da letto, e a Sud, praticabile dalla sala da pranzo e dalla camera da letto matrimoniale.

Proprietà: Il lotto appartiene al signor XXXXX, soggetto esecutato, per avere acquistato l'area di sedime del fabbricato condominiale (quale bene personale), con atto di compravendita del 12 febbraio 1987, a rogito del dott. XXXXX, notaio in Catanzaro, rep. N. 7270, raccolta N. 2583, registrato a Catanzaro il 27/02/1987 al N. 1109 serie 1 e trascritto a Catanzaro il 04/03/1987 al N. 4394 R.G. e N. 3847 R.P..

Possesto: Il cespite immobiliare è stato concesso, dal signor XXXXX, soggetto esecutato, con contratto di comodato d'uso gratuito, stipulato in data 22/08/2011, ai signori: XXXXX, alla Via Nazionale N. 17/B e XXXXX Il contratto ha la durata di 1 anno ed ha validità annuale e rinnovabile.

Ubicazione: Via Nazionale, N. 17 – Cicala (CZ), piano primo.

Individuazione Catastale: Il cespite esecutato è censito al catasto urbano del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 7, categoria A/3 -

“Abitazione di tipo economico”, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 133 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 125 mq, rendita 300,06 €, Via Nazionale N. 17/B piano 1, Interno 2. E' parte integrante del cespite, 1/19 del suolo comune censito al catasto terreni del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella 873, seminativo arborato, di classe 2, R.D € 0,85 e R.A. € 0,61, resede dell'originaria area di sedime dei due fabbricati contigui, ospitanti i 17 lotti della presente perizia (oltre due unità immobiliari non pignorate). Costituisce bene comune ai lotti 1-10, il sub. 1 (foglio 11, particella 819), b.c.n.c. – scala ingresso comune.

Confini: Nord → Via Nazionale (a livello strada); Est → Stessa ditta – Sub. 6 e vano scala; Sud → Stessa ditta – Particella 873; Ovest → Stessa ditta – Particella 874.

Comproprietari: Non esistono comproprietari.

Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare: *Ipoteca Legale*, del 08/05/2008, R.P. N. 1153 R.G. N. 7066, a favore di Equitalia ETR Spa; *Ipoteca Legale*, del 21/08/2014, R.P. N. 791 R.G. N. 9697, a favore di Equitalia Sud Spa; *Ipoteca Legale*, del 12/10/2015, R.P. N. 1169 R.G. N. 11700, a favore di Equitalia Sud Spa; *Verbale di pignoramento immobili*, del 16/10/2015, R.P. N. 9497, R.G. N. 11845, a favore di ██████████

Spese Cancellazioni: Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 17.321,86 (da suddividere, secondo le quote di spettanza) alle quali bisognerà sommare onorari tecnici per almeno altri 300,00 euro.

Regolarità edilizia: Il fabbricato, ospitante i cespiti pignorati, è stato realizzato a partire dal 1986 in seguito al rilascio, da parte del Sindaco del Comune di Cicala, della **Concessione Edilizia** (ad edificare) N. 183 del 14/11/1986. Sono state individuate delle difformità lievi e sanabili. L'unico elemento da segnalare riguarda l'annessione di parte del vano scala, distinto al sub. 1, al fine di ricavare la cucina abitabile; essendo difforme al progetto originario, l'acquirente sub-asta, dovrà necessariamente procedere al ripristino dello stato d'arte originario ed assentito.

Agibilità: Non è stato individuato alcun certificato di agibilità.

Valore a base d'asta: *Euro 75.000,00* (settantacinquemila euro), per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale, al netto degli interventi di ripristino e delle spese di sanatoria.

LOTTO 7

Qualità dell'immobile: Piena proprietà di un'unità immobiliare in corso di costruzione, posizionata al piano secondo di uno stabile multipiano, posizionato su Via Nazionale, nel Comune di Cicala (CZ). Dal punto di vista urbanistico, l'area in cui ricade l'edificio investigato è individuata nel Piano Regolatore Generale vigente nel territorio in esame, come "Zona BT – Totalmente edificata". La struttura portante dell'edificio è caratterizzata da fondazioni a travi continue previa realizzazione di uno strato di conglomerato magro, elevazione con telai longitudinali e trasversali, formati da pilastri e travi in c.a., solai in latero-cemento tipo UNI, con travetti opportunamente ammorsati nelle travi perimetrali, e copertura del tipo a falde inclinate, con solaio in latero-cemento tipo UNI. Le finiture delle parti comuni, riferite esclusivamente al vano scala, sono gradevoli e non sono state osservate imperfezioni o difetti evidenti. L'immobile investigato, invece, risulta incompleto ed in corso di costruzione. L'impiantito in battuto di cemento, con le aperture di porte e finestre schermate con materiale rabberciato ligneo e plastico. La porta d'accesso è in legno di discreta fattura, così come l'unica bussola posta al servizio di un deposito provvisorio. L'impianto elettrico è parso funzionale (seppure elementare), poiché i pochi corpi illuminanti presenti, al momento del sopralluogo, erano funzionanti; non è stato possibile, invece, constatare l'efficienza dell'impianto idrico, nonché del riscaldamento, in quanto non è stato rinvenuto alcun elemento radiante. Non è stato individuato alcun impianto di riscaldamento.

Composizione: L'unità immobiliare è praticabile dalla porta in legno, a due battenti, prospiciente il ballatoio del corpo scale, posto a livello del piano. Solcato l'ingresso ci si immette in un unico grande ambiente a rustico, privo di pareti divisorie; sul lato Nord –

Ovest, a sinistra dell'uscio, è stato ritagliato un piccolo locale, utilizzato come deposito/dispensa, mediante la messa in opera di pannelli in cartongesso. Sul lato Sud – Ovest, è stato realizzato un ripiano in cui sono stati installati un lavabo e delle piccole scaffalature. Il cespite è dotato di due balconi, posti rispettivamente nei versanti Nord e Sud.

Proprietà: Il lotto appartiene al signor XXXXX, , soggetto esecutato, per avere acquistato l'area di sedime del fabbricato condominiale (quale bene personale), con atto di compravendita del 12 febbraio 1987, a rogito del dott. XXXXX notaio in Catanzaro, rep. N. 7270, raccolta N. 2583, registrato a Catanzaro il 27/02/1987 al N. 1109 serie 1 e trascritto a Catanzaro il 04/03/1987 al N. 4394 R.G. e N. 3847 R.P..

Possesso: Il cespite immobiliare è nella disponibilità del signor XXXXX; il cespite, “in corso di costruzione”, è utilizzato parzialmente come deposito.

Ubicazione: Via Nazionale, N. 17 – Cicala (CZ), piano secondo.

Individuazione Catastale: Il cespite esecutato è censito al catasto urbano del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 8, categoria “*Categoria in corso di costruzione*”, Via Nazionale N. 17/B, piano 2, Interno 3. E' parte integrante del cespite, 1/19 del suolo comune censito al catasto terreni del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella 873, seminativo arborato, di classe 2, R.D € 0,85 e R.A. € 0,61, resede dell'originaria area di sedime dei due fabbricati contigui, ospitanti i 17 lotti della presente perizia (oltre due unità immobiliari non pignorate). Costituisce bene comune ai lotti 1-10, il sub. 1 (foglio 11, particella 819), b.c.n.c. – scala ingresso comune.

Confini: Nord → Via Nazionale (a livello strada); Est → Stessa ditta – Particella 873;
Sud → Stessa ditta – Particella 873; Ovest → Stessa ditta – Sub. 9 e vano scala.

Comproprietari: Non esistono comproprietari.

Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare: *Ipoteca Legale*, del 08/05/2008, R.P. N. 1153 R.G. N. 7066, a favore di Equitalia ETR Spa; *Ipoteca Legale*, del 21/08/2014, R.P. N. 791 R.G. N. 9697, a favore di Equitalia Sud Spa; *Ipoteca Legale*, del 12/10/2015, R.P. N. 1169 R.G. N. 11700, a favore di Equitalia Sud Spa; *Verbale di pignoramento immobili*, del 16/10/2015, R.P. N. 9497, R.G. N. 11845, a favore di ██████████ **Spese**

Cancellazioni: Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 17.321,86 (da suddividere, secondo le quote di spettanza) alle quali bisognerà sommare onorari tecnici per almeno altri 2.000,00 euro.

Regolarità edilizia: Il fabbricato, ospitante i cespiti pignorati, è stato realizzato a partire dal 1986 successivamente al rilascio, da parte del Sindaco del Comune di Cicala, della **Concessione Edilizia** (ad edificare) N. 183 del 14/11/1986. Trattandosi di un immobile in corso di costruzione, non sono state rilevate difformità evidenti.

Agibilità: Non è stato individuato alcun certificato di agibilità.

Valore a base d'asta: Euro 50.000,00 (cinquantamila euro), per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale.

LOTTO 8

Qualità dell'immobile: Piena proprietà di un appartamento a civile abitazione, allocato al secondo piano dell'edificio a maggiore consistenza ed ospitante i lotti 1-10, ubicato in via Nazionale, 17, nel centro urbano di Cicala (CZ). Dal punto di vista urbanistico, l'area in cui ricade l'edificio investigato è individuata nel Piano Regolatore Generale vigente, come "Zona BT – totalmente edificata". La struttura portante dell'edificio è realizzata con fondazioni a travi rovesce previa realizzazione di uno strato

di conglomerato magro, elevazione con telai longitudinali e trasversali, formati da pilastri e travi in c.a., solai in latero-cemento tipo UNI, con travetti opportunamente ammortati nelle travi perimetrali, e copertura del tipo a falde inclinate, con solaio in latero-cemento tipo UNI. Le finiture delle parti comuni, riferite esclusivamente al vano scala, sono gradevoli e non sono state osservate imperfezioni di sorta. Anche lo stato manutentivo dell'alloggio è risultato buono ed in linea con la destinazione d'uso. Il pavimento dell'alloggio, è realizzato con piastrelle in gres di colore chiaro, mentre, il bagno propone una pavimentazione ed un rivestimento posto fino all'altezza di 2,00 metri, in piastrelle di ceramica, di varia colorazione. Gli infissi esterni, in alluminio, sono dotati di persiane, di discreta fattura, mentre, le porte interne, sono in legno, di colore bianco, di buona qualità e mantenute. Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale. Il riscaldamento è garantito dal camino installato nel soggiorno, e dai vari elementi radianti distribuiti all'interno dell'abitazione.

Composizione: L'appartamento è accessibile dal pianerottolo a livello con ingresso posto sulla destra delle scale ed occupa l'intera ala Ovest del secondo piano. Solcato il portone d'ingresso, si perviene in un ampio soggiorno, annesso alla sala da pranzo nel quale è stato ricavato un angolo cucina, posto ad una quota leggermente maggiore, rispetto il piano di calpestio del restante alloggio. Nell'estremità Nord – Est del soggiorno, è stato realizzato un camino. Lungo la parete Ovest è collocato l'accesso alla cosiddetta “zona notte”, dal quale è possibile praticare, in senso orario, il bagno, la camera da letto matrimoniale, un piccolo ripostiglio e due camere da letto singole.

L'appartamento è dotato di due balconi, posti rispettivamente a Nord, ed accessibile dal soggiorno e dalle camere da letto, e a Sud, praticabile dalla sala da pranzo e dalla camera da letto matrimoniale.

Proprietà: Il lotto appartiene al signor XXXXX, soggetto esecutato, per avere acquistato l'area di sedime del fabbricato condominiale (quale bene personale), con atto di compravendita del 12 febbraio 1987, a rogito del dott. XXXXX notaio in Catanzaro, iscritto al ruolo dei distretti notarili riuniti di Catanzaro, Crotona, Lamezia Terme e Vibo Valentia, rep. N. 7270, raccolta N. 2583, registrato a Catanzaro il 27/02/1987 al N. 1109 serie 1 e trascritto a Catanzaro il 04/03/1987 al N. 4394 R.G. e N. 3847 R.P..

Possesso: Il cespite immobiliare è stato concesso dal signor XXXXX, soggetto esecutato, con "Contratto di comodato d'uso gratuito", stipulato in data 03/07/1989, alla signori: XXXXX residente in ██████████

██████████ Il contratto ha validità illimitata.

Ubicazione: Via Nazionale, N. 17 – Cicala (CZ), piano secondo.

Individuazione Catastale: Il cespite esecutato è censito al catasto urbano del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 9, categoria A/3 - "Abitazione di tipo economico", consistenza 7 vani, superficie catastale totale 128 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 120 mq, rendita 300,06 €, Via Nazionale N.

17/B piano 2, Interno 4. E' parte integrante del cespite, 1/19 del suolo comune censito al catasto terreni del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella 873, seminativo arborato, di classe 2, R.D € 0,85 e R.A. € 0,61, resede dell'originaria area di sedime dei due fabbricati contigui, ospitanti i 17 lotti della presente perizia (oltre due unità immobiliari non pignorate). Costituisce bene comune ai lotti 1-10, il sub. 1 (foglio 11, particella 819), b.c.n.c. – scala ingresso comune.

Confini: Nord → Via Nazionale (a livello strada); Est → Stessa ditta – Sub. 6 e vano scala; Sud → Stessa ditta – Particella 873; Ovest → Stessa ditta – Particella 874.

Comproprietari: Non esistono comproprietari.

Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare: *Ipoteca Legale*, del 21/08/2014, R.P. N. 791 R.G. N. 9697, a favore di Equitalia Sud Spa; *Ipoteca Legale*, del 12/10/2015, R.P. N. 1169 R.G. N. 11700, a favore di Equitalia Sud Spa; *Verbale di pignoramento immobili*, del 16/10/2015, R.P. N. 9497, R.G. N. 11845, a favore di ██████████

Spese Cancellazioni: Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 16.065,49 (da suddividere, secondo le quote di spettanza) alle quali bisognerà sommare onorari tecnici per almeno altri 2.000,00 euro.

Regolarità edilizia: Il fabbricato, ospitante i cespiti pignorati, è stato realizzato a partire dal 1986. Lo stesso, è stato edificato in seguito al rilascio da parte del Sindaco del Comune di Cicala, della **Concessione Edilizia** (ad edificare) **N. 183** del 14/11/1986.

Sono state individuate delle difformità lievi e sanabili.

Agibilità: Non è stato individuato alcun certificato di agibilità.

Valore a base d'asta: Euro 75.000,00 (settantacinquemila euro), per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale, al netto delle spese di sanatoria.

LOTTO 9

Qualità dell'immobile: Piena proprietà di un appartamento a civile abitazione, allocato al piano terzo - sottotetto, di un edificio a maggiore consistenza ed ospitante i lotti 1-10, ubicato in via Nazionale, 17, nel centro urbano del Comune di Cicala (CZ).

Dal punto di vista urbanistico, l'area in cui ricade l'edificio investigato è individuata nel Piano Regolatore Generale vigente nel territorio del comune calabrese, come "Zona BT – Totalmente edificata". La struttura portante dell'edificio presenta fondazioni a travi continue previa realizzazione di uno strato di conglomerato magro, elevazione con telai longitudinali e trasversali, formati da pilastri e travi in c.a., solai in latero-cemento tipo UNI, con travetti opportunamente ammorsati nelle travi perimetrali, e copertura del tipo a falde inclinate, con solaio in latero-cemento tipo UNI. Le finiture delle parti comuni, riferite esclusivamente al vano scala, sono gradevoli e non sono state osservate deficienze evidenti. Anche lo stato manutentivo dell'alloggio è risultato buono ed in linea con la destinazione d'uso. Il pavimento è realizzato con piastrelle in gres di colore chiaro, così come il rivestimento dei bagni in piastrelle di ceramica, posto fino all'altezza di 2,00 metri circa. Le finiture delle pareti a civile propongono una colorazione gradevole e uniforme. La porta d'ingresso è costituita da un infisso in legno a due ante di fattura accettabile. Gli infissi esterni in alluminio sono dotati di persiane, mentre, le porte interne, sono in legno, di colore bianco, di discreta qualità. Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale. Il riscaldamento è offerto dal camino posto nel salotto e dai vari elementi radianti distribuiti all'interno dell'abitazione.

Composizione: L'appartamento è accessibile dal pianerottolo a livello con ingresso posto sulla sinistra delle scale, ed occupa l'intera ala Est del terzo livello (sottotetto).

Solcata la porta d'ingresso, si perviene al soggiorno/sala da pranzo; nell'estremità Sud – Ovest del vano è stato ricavato un angolo cucina. Lungo la parete Sud, a sinistra

dell'ingresso, è collocata la porta che permette di praticare il salotto, in cui è stato realizzato un camino, rifinito gradevolmente. Nel versante occidentale del soggiorno, altresì, è collocata la porta che permette di accedere alla "zona notte", composta, in senso orario, da una camera da letto singola, una camera multiuso, un ripostiglio, una camera da letto matrimoniale ed un bagno. L'appartamento, è provvisto di due balconi, collocati sul lato Nord, accessibile dal salotto e dalla camera multiuso, e sul versante Sud, praticabile dalla sala da pranzo e dalla camera da letto matrimoniale. Il cespite, infine, risulta caratterizzato da un'altezza minima di 1,90 metri ai muri perimetrali, e massima di 3,50 metri, al colmo.

Proprietà: Il lotto appartiene al signor XXXXX, , soggetto esecutato, per avere acquistato l'area di sedime del fabbricato condominiale (quale bene personale), con atto di compravendita del 12 febbraio 1987, a rogito del dott. XXXXX notaio in Catanzaro, rep. N. 7270, raccolta N. 2583, registrato a Catanzaro il 27/02/1987 al N. 1109 serie 1 e trascritto a Catanzaro il 04/03/1987 al N. 4394 R.G. e N. 3847 R.P..

Possesto: Il cespite immobiliare è nell'esclusiva disponibilità del signor XXXXX, che lo utilizza come dimora, insieme alla moglie, XXXXX.

Ubicazione: Via Nazionale, N. 17 – Cicala (CZ), piano terzo.

Individuazione Catastale: Il cespite esecutato è censito al catasto urbano del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 10, categoria A/3 -

"Abitazione di tipo economico", consistenza 6 vani, superficie catastale totale 121 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 113 mq, rendita 257,20 €, Via Nazionale N.

17/B piano 3, Interno 5. E' parte integrante del cespite, 1/19 del suolo comune censito al catasto terreni del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella 873, seminativo

arborato, di classe 2, R.D € 0,85 e R.A. € 0,61, resede dell'originaria area di sedime dei due fabbricati contigui, ospitanti i 17 lotti della presente perizia (oltre due unità immobiliari non pignorate). Costituisce bene comune ai lotti 1-10, il sub. 1 (foglio 11, particella 819), b.c.n.c. – scala ingresso comune.

Confini: Nord → Via Nazionale (a livello strada); Est → Stessa ditta – Particella 873;
Sud → Stessa ditta – Particella 873; Ovest → vano scala.

Comproprietari: Non esistono comproprietari.

Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare: *Ipoteca Volontaria*, del 03/05/2003, R.P. N.

1761 R.G. N. 8363, a favore della Banca di Credito Cooperativo del Lametino – Società Cooperativa a Responsabilità Limitata; *Ipoteca Legale*, del 08/05/2008, R.P. N. 1153

R.G. N. 7066, a favore di Equitalia ETR Spa; *Ipoteca Legale*, del 21/08/2014, R.P. N.

791 R.G. N. 9697, a favore di Equitalia Sud Spa; *Ipoteca Legale*, del 12/10/2015, R.P. N.

1169 R.G. N. 11700, a favore di Equitalia Sud Spa; *Verbale di pignoramento immobili*, del 16/10/2015, R.P. N. 9497, R.G. N. 11845, a favore di ██████████ **Spese**

Cancellazioni: Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 17.356,86 (da suddividere, secondo le quote di spettanza) alle quali bisognerà sommare onorari tecnici per almeno altri 2.000,00 euro.

Regolarità edilizia: Il fabbricato, ospitante i cespiti pignorati, è stato realizzato a partire dal 1986 in seguito al rilascio da parte del Sindaco del Comune di Cicala, della **Concessione Edilizia** (ad edificare) N. 183 del 14/11/1986. Sono state individuate delle difformità lievi e sanabili.

Agibilità: Non è stato individuato alcun certificato di agibilità.

Valore a base d'asta: Euro 75.000,00 (settantacinquemila euro), per la quota

pignorata pari ad 1/1 del totale, al netto delle spese di sanatoria.

LOTTO 10

Qualità dell'immobile: Piena proprietà di un'unità immobiliare in corso di costruzione, posizionata al piano terzo - sottotetto dello stabile multipiano, che ospita i nove lotti descritti in precedenza, ubicato su Via Nazionale, nel centro urbano di Cicala (CZ). Dal punto di vista urbanistico, l'area in cui ricade l'edificio investigato è individuata nel Piano Regolatore Generale vigente, come "Zona BT – totalmente edificata". La struttura portante dell'edificio è costituita da travi rovesce previa realizzazione di uno strato di conglomerato magro, elevazione con telai longitudinali e trasversali, formati da pilastri e travi in c.a., solai in latero-cemento tipo UNI, con travetti opportunamente ammorsati nelle travi perimetrali, e copertura del tipo a falde inclinate, con solaio in latero-cemento tipo UNI. Le finiture delle parti comuni, riferite esclusivamente al vano scala, sono gradevoli e non sono state osservate imperfezioni o difetti evidenti. L'immobile investigato, invece, si presenta incompleto e contraddistinto da finiture mediocri. Il pavimento in battuto di cemento con gli infissi esterni in legno di varia tipologia e scarso livello; la porta d'ingresso, anch'essa in legno, di scadente qualità. L'impianto elettrico è parso funzionale; non è stato possibile, invece, constatare l'efficienza dell'impianto idrico, nonché del riscaldamento, in quanto non è stato rinvenuto alcun elemento radiante. Il riscaldamento è garantito dal caminetto collocato sulla parete Nord - Est

Composizione: L'unità immobiliare è praticabile dalla porta in legno, a due battenti, prospiciente il ballatoio del corpo scale, posto a livello. Solcato l'accesso si perviene in un ampio locale, a destra, lato Nord – Est, adibito a salotto dove trova collocazione un

camino sormontato da un piccolo forno a legna, mentre, il versante opposto è utilizzato come sala da pranzo provvisto di una cucina rustica. Tutta la restante area dell'unità immobiliare, schermata da una parete longitudinale posta circa al centro dell'immobile, settore Est, è completamente allo stato rustico. Il cespite è dotato di due balconi, posti rispettivamente nei versanti Nord e Sud.

Proprietà: Il lotto appartiene al signor XXXXX, soggetto esecutato, per avere acquistato l'area di sedime del fabbricato condominiale (quale bene personale), con atto di compravendita del 12 febbraio 1987, a rogito del dott. XXXXX, notaio in Catanzaro, rep. N. 7270, raccolta N. 2583, registrato a Catanzaro il 27/02/1987 al N. 1109 serie 1 e trascritto a Catanzaro il 04/03/1987 al N. 4394 R.G. e N. 3847 R.P..

Possesso: Il cespite immobiliare è nella disponibilità del signor XXXXX; il cespite, "in corso di costruzione", è utilizzato parzialmente come cucina rustica e

deposito.

Ubicazione: Via Nazionale, N. 17 – Cicala (CZ), piano terzo.

Individuazione Catastale: Il cespite esecutato è censito al catasto urbano del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella N. 819, sub. 11, categoria "Categoria in corso di costruzione", Via Nazionale N. 17/B, piano 3, Interno 6. E' parte integrante del cespite, 1/19 del suolo comune censito al catasto terreni del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella 873, seminativo arborato, di classe 2, R.D € 0,85 e R.A. € 0,61, resede dell'originaria area di sedime dei due fabbricati contigui, ospitanti i 17 lotti della presente perizia (oltre due unità immobiliari non pignorate). Costituisce bene comune ai lotti 1-10, il sub. 1 (foglio 11, particella 819), b.c.n.c. – scala ingresso comune.

Confini: Nord → Via Nazionale (a livello strada); Est → vano scala; Sud → Stessa ditta – Particella 873; Ovest → Stessa ditta – Particella 874.

Comproprietari: Non esistono comproprietari.

Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare: *Ipoteca Legale*, del 08/05/2008, R.P. N. 1153

R.G. N. 7066, a favore di Equitalia ETR Spa; *Ipoteca Legale*, del 21/08/2014, R.P. N.

791 R.G. N. 9697, a favore di Equitalia Sud Spa; *Ipoteca Legale*, del 12/10/2015, R.P. N.

1169 R.G. N. 11700, a favore di Equitalia Sud Spa; *Verbale di pignoramento immobili*,

del 16/10/2015, R.P. N. 9497, R.G. N. 11845, a favore di ██████████ **Spese**

Cancellazioni: Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 17.321,86 (da suddividere, secondo le quote di spettanza) alle quali bisognerà sommare onorari tecnici per almeno altri 2.000,00 euro.

Regolarità edilizia: Il fabbricato, ospitante i cespiti pignorati, è stato realizzato a partire dal 1986 in seguito al rilascio, da parte del Sindaco del Comune di Cicala, della **Concessione Edilizia N. 183** del 14/11/1986. Trattandosi di un immobile in corso di costruzione non sono state rilevate difformità evidenti ad eccezione della forma del vano scala; progettualmente, infatti, i due appartamenti contigui, individuati come lotto 9 e 10, avevano una parete in comune, e precisamente il lotto (10) era caratterizzato da una “protuberanza” che inglobava gran parte dello spazio, lato Sud, ossia, quello

compreso tra il corpo scale e la parete perimetrale esterna. La ditta proprietaria, invece, ha dato vita ad un “corridoio” tagliando tale “protuberanza” dal lotto 10 e realizzando, altresì, una porta che conduce, dapprima sul balcone e, poi, ad una passerella abusiva che permette di collegare l’oggetto alla viuzza parallela a via Garibaldi. A tale riguardo, si precisa, che la demolizione della passatoia spetta ad entrambi i lotti, sia il 9 che il 10: bisogna anche dire che la passerella potrebbe essere autorizzata dall’ente comunale, ma in tal caso occorrerà sanare la situazione esistente pagando i relativi oneri.

Agibilità: Non è stato individuato alcun certificato di agibilità.

Valore a base d'asta: Euro 45.000,00 (quarantacinquemila euro), per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale, al netto degli interventi di ripristino e delle spese di sanatoria.

LOTTO 11

Qualità dell'immobile: Piena proprietà di un magazzino di media metratura allocato al piano terra di un fabbricato a maggiore consistenza ed ospitante i lotti 12-17, insistente su Via Nazionale, nel centro urbano di Cicala (CZ). Dal punto di vista urbanistico, l'area in cui ricade l'edificio investigato è individuata nel Piano Regolatore Generale vigente, come "Zona BT – totalmente edificata". L'accesso al deposito si propone dalla strada pubblica, Via Nazionale, mediante una porta metallica a tre battenti, di luce pari a 3,20 m. La struttura portante, dell'edificio condominiale, è contraddistinta da travi rovesce adagiate su di uno strato di conglomerato magro, elevazione con telai

longitudinali e trasversali, formati da pilastri e travi in c.a., solai in latero-cemento tipo UNI, con travetti opportunamente ammorsati nelle travi perimetrali, e copertura del tipo a falde inclinate, con solaio in latero-cemento tipo UNI. Il cespite in esame è allo stato rustico, con pavimentazione in battuto di cemento. Le pareti Nord ed Est, presentano finiture a civile, mentre, i restanti muri presentano esclusivamente l'intonaco a grezzo. L'impianto elettrico elementare è parso funzionale, in quanto sono stati rinvenuti dei punti luce all'interno dell'immobile. Non è stato individuato alcun impianto di riscaldamento.

Composizione: Avvalendosi dello spazio di resede (particella 873, foglio 11), ubicata sul versante settentrionale della proprietà eseguita, lato Nord del fabbricato, si giunge al

portone metallico a tre battenti, che permette l'accesso all'immobile. Il magazzino si propone come un unico locale, a rustico, utilizzato come deposito di materiale edile.

Nell'estremità Nord-Ovest è presente un'apertura corredata da ringhiera metallica, prospiciente il balcone del piano primo dell'immobile posto in aderenza a quello investigato, e distinto alla particella 819, anch'esso esecutato. L'unità immobiliare

risulta caratterizzata da una discreta altezza, pari a 3,35 metri circa.

Proprietà: Il lotto appartiene al signor XXXXX, soggetto esecutato, per avere acquistato l'area di sedime del fabbricato condominiale (quale bene personale), con atto di compravendita del 12 febbraio 1987, a rogito del dott. XXXXX, notaio in Catanzaro, rep. N. 7270, raccolta N. 2583, registrato a Catanzaro il 27/02/1987 al N. 1109 serie 1 e trascritto a Catanzaro il 04/03/1987 al N. 4394 R.G. e N. 3847 R.P..

Possesso: Il cespite immobiliare è nella disponibilità del signor XXXXX, soggetto esecutato, che lo utilizza in concomitanza ai due figli con le rispettive famiglie.

Ubicazione: Via Nazionale, snc – Cicala (CZ), piano terra.

Individuazione Catastale: Il cespite esecutato è censito al catasto urbano del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella N. 874, sub. 2, categoria C/2

“Magazzini e locali di deposito”, consistenza 68 mq, totale 75 mq, rendita 56,19 €. Via Nazionale, piano T. E' parte integrante del cespite, 1/19 del suolo comune censito al catasto terreni del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella 873, seminativo arborato, di classe 2, R.D € 0,85 e R.A. € 0,61, resede dell'originaria area di sedime dei due fabbricati contigui, ospitanti i 17 lotti della presente perizia (oltre due unità

immobiliari non pignorate). Costituisce bene comune ai lotti 1-10, il sub. 1 (foglio 11, particella 874), b.c.n.c. – scala ingresso comune.

Confini: Nord → Via Nazionale; Est → Stessa ditta – Particella 873; Sud → Terrapieno; Ovest → Stessa ditta – Sub. 3.

Comproprietari: Non esistono comproprietari.

Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare: *Ipoteca Legale*, del 08/05/2008, R.P. N. 1153 R.G. N. 7066, a favore di Equitalia ETR Spa; *Ipoteca Giudiziale*, del 17/06/2014, R.P.

N. 524 R.G. N. 7151, a favore di ██████████ *Ipoteca Legale*, del 21/08/2014, R.P.

N. 791 R.G. N. 9697, a favore di Equitalia Sud Spa; *Ipoteca Legale*, del 12/10/2015, R.P. N. 1169 R.G. N. 11700, a favore di Equitalia Sud Spa; *Verbale di pignoramento immobili*, del 16/10/2015, R.P. N. 9497, R.G. N. 11845, a favore di ██████████ **Spese**

Cancellazioni: Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 17.523,61 (da suddividere, secondo le quote di spettanza) alle quali bisognerà sommare onorari tecnici per almeno altri 2.000,00 euro.

Regolarità edilizia: Il fabbricato, ospitante i cespiti pignorati, è stato realizzato a partire dal 1995 con il rilascio, da parte del Sindaco del Comune di Cicala, della

Concessione Edilizia per l'esecuzione di lavori edili N. 467 del 10/05/1995. Sono state individuate delle difformità riconducibili alla mancata indicazione, sull'elaborato progettuale, della tramezzatura posta a divisione con il sub. 3, nonché, la diversa inclinazione della parete Sud.

Agibilità: Non è stato individuato alcun certificato di agibilità.

Valore a base d'asta: Euro 25.000,00 (venticinquemila euro), per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale, al netto degli interventi di ripristino e delle spese di sanatoria.

LOTTO 12

Qualità dell'immobile: Piena proprietà di un magazzino di moderata metratura allocato al piano terra dell'edificio a maggiore consistenza che ospita i lotti 11-17, insistente su Via Nazionale di Cicala (CZ). Dal punto di vista urbanistico, l'area in cui ricade l'edificio investigato, è individuata nel Piano Regolatore Generale vigente nel

Comune catanzarese, come "Zona BT – totalmente edificata". L'accesso al deposito si propone dalla strada pubblica, Via Nazionale, mediante una porta metallica a tre battenti, di luce pari a 3,20 m. La struttura portante dell'edificio presenta fondazioni a travi continue previa realizzazione di uno strato di conglomerato magro, elevazione con telai longitudinali e trasversali, formati da pilastri e travi in c.a., solai in latero-cemento tipo UNI, con travetti opportunamente ammorsati nelle travi perimetrali, e copertura del tipo a falde inclinate, con solaio in latero-cemento tipo UNI. Il deposito è a rustico con pavimentazione in battuto di cemento; le pareti ed il soffitto non presentano alcun tipo di intonaco o finitura. Non è presente alcun impianto, sia elettrico che idraulico, vista la natura a grezzo dell'unità immobiliare. Non è stato individuato alcun impianto di riscaldamento.

Composizione: Utilizzando lo spazio comune (particella 873, foglio 11), lato Nord del fabbricato, si perviene al portone metallico, a due battenti che permette la fruibilità del cespite. L'interno è costituito da un unico ambiente, allo stato rustico, e versante in

condizioni manutentive precarie. Nell'estremità Sud – Ovest è stato accorpato un piccolo spazio, abusivamente, ed una porta consente il collegamento con il sub. 4.

L'unità immobiliare risulta caratterizzata da una discreta altezza, pari a 3,35 metri circa.

Proprietà: Il lotto appartiene al signor XXXXX, soggetto esecutato, per avere acquistato l'area di sedime del fabbricato condominiale (quale bene personale), con atto di compravendita del 12 febbraio 1987, a rogito del dott. XXXXX, notaio in Catanzaro, rep. N. 7270, raccolta N. 2583, registrato a Catanzaro il 27/02/1987 al N. 1109 serie 1 e trascritto a Catanzaro il 04/03/1987 al N. 4394 R.G. e N. 3847 R.P..

Possesso: Il cespite immobiliare è nella disponibilità del signor XXXXX, soggetto esecutato, che lo utilizza in concomitanza ai due figli con le rispettive famiglie.

Ubicazione: Via Nazionale, snc – Cicala (CZ), piano terra.

Individuazione Catastale: Il cespite esecutato è censito al catasto urbano del Comune di Cicala, al **foglio di mappa N. 11, particella N. 874, sub. 3**, categoria C/2

“Magazzini e locali di deposito”, consistenza 48 mq, totale 53 mq, rendita 70,65 €, Via Nazionale, piano T. E' parte integrante del cespite, 1/19 del suolo comune censito al catasto terreni del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella 873, seminativo arborato, di classe 2, R.D € 0,85 e R.A. € 0,61, resede dell'originaria area di sedime dei due fabbricati contigui, ospitanti i 17 lotti della presente perizia (oltre due unità immobiliari non pignorate). Costituisce bene comune ai lotti 1-10, il sub. 1 (foglio 11, particella 874), b.c.n.c. – scala ingresso comune.

Confini: Nord → Via Nazionale; Est → Stessa ditta – Sub. 2; Sud → Terrapieno; Ovest

→ Stessa ditta – Sub.4 e Vano scala.

Comproprietari: Non esistono comproprietari.

Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare: *Ipoteca Legale*, del 08/05/2008, R.P. N. 1153 R.G. N. 7066, a favore di Equitalia ETR Spa; *Ipoteca Giudiziale*, del 17/06/2014, R.P.

N. 524 R.G. N. 7151, a favore di ██████████ *Ipoteca Legale*, del 21/08/2014, R.P.

N. 791 R.G. N. 9697, a favore di Equitalia Sud Spa; *Ipoteca Legale*, del 12/10/2015, R.P.

N. 1169 R.G. N. 11700, a favore di Equitalia Sud Spa; *Verbale di pignoramento immobili*, del 16/10/2015, R.P. N. 9497, R.G. N. 11845, a favore di ██████████

Spese Cancellazioni: Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 17.523,61 (da suddividere, secondo le quote di spettanza) alle quali bisognerà sommare onorari tecnici per almeno altri 2.000,00 euro.

Regolarità edilizia: Il fabbricato, ospitante i cespiti pignorati, è stato realizzato a partire dal 1995. L'immobile è stato edificato in seguito al rilascio da parte del Sindaco del Comune di Cicala, della **Concessione Edilizia per l'esecuzione di lavori edili N. 467 del 10/05/1995**. La difformità riscontrata consta nell'accorpamento di uno spazio, nell'estremità Sud – Ovest, facente parte del corpo scale comune – sub. 1 che permette il collegamento, mediante una porta, con il sub. 4; l'acquirente sub-asta dovrà ripristinare lo stato originario ed assentito del cespite.

Agibilità: Non è stato individuato alcun certificato di agibilità.

Valore a base d'asta: Euro 20.000,00 (ventimila euro), per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale, al netto degli interventi di ripristino e delle spese di sanatoria.

LOTTO 13

Qualità dell'immobile: Piena proprietà di un magazzino di media metratura allocato al piano terra del fabbricato a maggiore consistenza ed ospitante i lotti 11-17, insistente su Via Nazionale di Cicala (CZ). Dal punto di vista urbanistico, l'area in cui ricade l'edificio investigato è individuata nel Piano Regolatore Generale vigente, come "Zona BT – totalmente edificata". L'accesso al magazzino, rifinito a civile, si propone dalla strada pubblica, Via Nazionale, mediante una porta metallica a tre battenti, di luce pari a 3,20 m. La struttura portante dell'edificio è formata da fondazioni a travi continue previa realizzazione di uno strato di conglomerato magro, elevazione con telai longitudinali e trasversali, formati da pilastri e travi in c.a., solai in latero-cemento tipo UNI, con travetti opportunamente ammorsati nelle travi perimetrali, e copertura del tipo a falde inclinate, con solaio in latero-cemento tipo UNI. Il deposito, completamente intonacato, è provvisto di pavimentazione con piastrelle in gres di buona fattura. Le finiture di tipo civile, non presentano deficienze, soprattutto considerando la destinazione d'uso del cespite. L'impianto elettrico è parso funzionale, in quanto sono stati rinvenuti dei punti luce - plafoniere, installate al soffitto. Non è stato individuato alcun elemento di riscaldamento.

Composizione: Dall'area comune (particella 873, foglio 11), fronte Nord del fabbricato, si giunge all'accesso al cespite pignorato costituito da un portone metallico a tre battenti, di buona fattura. Solcato l'uscio si perviene in un ambiente unico, luminoso e rifinito a civile. Sulla parete Sud è stata ritagliata, arbitrariamente, una porta, che mediante un passaggio ricavato nel corpo scale comune permette di giungere al sub. 3 – lotto 12. L'unità immobiliare risulta caratterizzata da una discreta altezza, pari a 3,25 metri circa.

Proprietà: Il lotto appartiene al signor XXXXX, soggetto esecutato, per avere acquistato l'area di sedime del fabbricato condominiale (quale bene personale), con atto di compravendita del 12 febbraio 1987, a rogito del dott. XXXXX, notaio in Catanzaro, rep. N. 7270, raccolta N. 2583, registrato a Catanzaro il 27/02/1987 al N. 1109 serie 1 e trascritto a Catanzaro il 04/03/1987 al N. 4394 R.G. e N. 3847 R.P..

Possesto: Il cespite immobiliare è nella disponibilità del signor XXXXX, soggetto esecutato, che lo utilizza in concomitanza ai due figli con le rispettive famiglie.

Ubicazione: Via Nazionale, snc – Cicala (CZ), piano terra.

Individuazione Catastale: Il cespite esecutato è censito al catasto urbano del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella N. 874, sub. 4, categoria C/2

“Magazzini e locali di deposito”, consistenza 48 mq, totale 51 mq, rendita 39,66 €, Via Nazionale, piano T. E' parte integrante del cespite, 1/19 del suolo comune censito al catasto terreni del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella 873, seminativo arborato, di classe 2, R.D € 0,85 e R.A. € 0,61, resede dell'originaria area di sedime dei due fabbricati contigui, ospitanti i 17 lotti della presente perizia (oltre due unità immobiliari non pignorate). Costituisce bene comune ai lotti 1-10, il sub. 1 (foglio 11, particella 874), b.c.n.c. – scala ingresso comune.

Confini: Nord → Via Nazionale; Est → Stessa ditta – Sub. 3 e vano scala; Sud → Terrapieno; Ovest → Altra ditta – Sub. 5.

Comproprietari: Non esistono comproprietari.

Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare: *Ipoteca Legale*, del 08/05/2008, R.P. N. 1153 R.G. N. 7066, a favore di Equitalia ETR Spa; *Ipoteca Giudiziale*, del 17/06/2014, R.P.

N. 524 R.G. N. 7151, a favore di ██████████ *Ipoteca Legale*, del 21/08/2014, R.P.

N. 791 R.G. N. 9697, a favore di Equitalia Sud Spa; *Ipoteca Legale*, del 12/10/2015,

R.P. N. 1169 R.G. N. 11700, a favore di Equitalia Sud Spa; *Verbale di pignoramento immobili*, del 16/10/2015, R.P. N. 9497, R.G. N. 11845, a favore di ██████████ **Spese Cancellazioni:** Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 17.523,61 (da suddividere, secondo le quote di spettanza) alle quali bisognerà sommare onorari tecnici per almeno altri 2.000,00 euro.

Regolarità edilizia: Il fabbricato, ospitante i cespiti pignorati, è stato realizzato a partire dal 1995 in seguito al rilascio, da parte del Sindaco del Comune di Cicala, della

Concessione Edilizia per l'esecuzione di lavori edili N. 467 del 10/05/1995. Sono state individuate delle difformità lievi, riconducibili precipuamente alla presenza della porta di collegamento con il sub. 3, collocata nell'estremità Sud – Est del piano, che deve essere murata dall'acquirente sub-asta.

Agibilità: Non è stato individuato alcun certificato di agibilità.

Valore a base d'asta: Euro 20.000,00 (ventimila euro), per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale, al netto degli interventi di ripristino e delle spese di sanatoria.

LOTTO 14

Qualità dell'immobile: Piena proprietà di un appartamento a civile abitazione, censito ed utilizzato (per qualche tempo) arbitrariamente come ufficio, allocato al primo piano del fabbricato condominiale che ospita i lotti 11-17, ubicato in via Nazionale nel territorio di Cicala (CZ). L'area, in cui ricade l'edificio investigato, è individuata nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune calabrese, come "Zona BT – totalmente edificata". La struttura portante dell'edificio è realizzata con travi rovesce adagiate su di uno strato di conglomerato magro, elevazione con telai longitudinali e trasversali, formati da pilastri e travi in c.a., solai in latero-cemento tipo UNI, con travetti opportunamente ammorsati nelle travi perimetrali, e copertura del tipo a falde inclinate, con solaio in

latero-cemento tipo UNI. Le finiture delle parti comuni, riferite esclusivamente al vano scala, sono gradevoli e non sono state osservate imperfezioni o difetti evidenti. Anche lo stato manutentivo dell'alloggio è risultato buono ed in linea con la destinazione d'uso. Il pavimento è realizzato con piastrelle in gres di colore chiaro; le finiture sono di tipo civile e propongono una colorazione chiara, gradevole e lineare. La pavimentazione ed il rivestimento del bagno sono costituiti con piastrelle in ceramica, poste fino all'altezza di 2,00 metri. La porta d'ingresso è in legno, ad un battente, a leggera blindatura. Gli infissi esterni in alluminio sono dotati di persiane, mentre, le porte interne, sono in legno, di buona qualità e ben mantenute. Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale. Il riscaldamento è garantito dai vari elementi radianti disposti all'interno dell'immobile.

Composizione: L'appartamento, allo stato inutilizzato, è accessibile dal pianerottolo a livello con ingresso posto sulla destra delle scale ed occupa l'intera ala Ovest del primo piano. Solcata la porta d'ingresso si perviene in un ampio locale, in cui un tempo erano collocate una serie di postazioni di lavoro. Al centro della parete trasversale si dipana un corridoio che permette di praticare l'ala Est dell'alloggio; a sinistra è collocata una stanza che un tempo fungeva da sala riunioni, sul lato destro è posto un altro locale, utilizzato anche come archivio, al quale è affiancato il bagno, realizzato nell'estremità Sud – Est del piano. Il cespite è dotato di un balcone, posto sul fronte Sud, ed un altro ricavato sul fronte Nord, prospiciente la strada pubblica.

Proprietà: Il lotto appartiene al signor XXXXX, soggetto esecutato, per avere acquistato l'area di sedime del fabbricato condominiale (quale bene personale), con atto

di compravendita del 12 febbraio 1987, a rogito del dott. XXXXX, notaio in Catanzaro, rep. N. 7270, raccolta N. 2583, registrato a Catanzaro il 27/02/1987 al N. 1109 serie 1 e trascritto a Catanzaro il 04/03/1987 al N. 4394 R.G. e N. 3847 R.P..

Possesso: Il cespite immobiliare è posto in disuso. In passato era utilizzato come sede dell'impresa del signorXXXXX attiva nel campo delle costruzioni, movimentazione terra e trasporto.

Ubicazione: Via Nazionale, snc – Cicala (CZ), piano primo.

Individuazione Catastale: Il cespite esecutato è censito al catasto urbano del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella N. 874, sub. 7, categoria A/10 - “*Uffici e studi privati*”, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 106 mq, rendita 490,63 €, Via Nazionale snc piano 1, interno 2. La destinazione d'uso (ed anche la passata utilizzazione) dell'immobile è impropria ed arbitraria; difatti, dallo studio dell'elaborato progettuale a corredo della pratica urbanistica, è emerso che lo stesso presenta destinazione residenziale. L'acquirente sub-asta, quindi, potrà utilizzare il cespite esclusivamente come abitazione, e come tale sarà considerato nell'ambito della stima.

E' parte integrante del cespite, 1/19 del suolo comune censito al catasto terreni del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella 873, seminativo arborato, di classe 2, R.D € 0,85 e R.A. € 0,61, resede dell'originaria area di sedime dei due

fabbricati contigui, ospitanti i 17 lotti della presente perizia (oltre due unità immobiliari non pignorate). Costituisce bene comune ai lotti 1-10, il sub. 1 (foglio 11, particella 874), b.c.n.c. – scala ingresso comune.

Confini: Nord → Via Nazionale (a livello strada); Est → Stessa ditta – Particella 819;
Sud → Stessa ditta – Particella 873; Ovest → Altra ditta – Sub. 6 e vano scala.

Comproprietari: Non esistono comproprietari.

Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare: *Ipoteca Legale*, del 08/05/2008, R.P. N. 1153 R.G. N. 7066, a favore di Equitalia ETR Spa; *Ipoteca Giudiziale*, del 17/06/2014, R.P.

N. 524 R.G. N. 7151, a favore di ██████████ *Ipoteca Legale*, del 21/08/2014, R.P.

N. 791 R.G. N. 9697, a favore di Equitalia Sud Spa; *Ipoteca Legale*, del 12/10/2015, R.P.

N. 1169 R.G. N. 11700, a favore di Equitalia Sud Spa; *Verbale di pignoramento immobili*, del 16/10/2015, R.P. N. 9497, R.G. N. 11845, a favore di ██████████ **Spese**

Cancellazioni: Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 17.523,61 (da suddividere, secondo le quote di spettanza) alle quali bisognerà sommare onorari tecnici per almeno altri 2.000,00 euro.

Regolarità edilizia: Il fabbricato, ospitante i cespiti pignorati, è stato realizzato a partire dal 1995 con l'ottenimento, a firma del Sindaco del Comune di Cicala, della

Concessione Edilizia per l'esecuzione di lavori edili N. 467 del 10/05/1995. Sono state individuate delle difformità lievi e sanabili, oltre alla classificazione catastale impropria ed arbitraria.

Agibilità: Non è stato individuato alcun certificato di agibilità.

Valore a base d'asta: Euro 60.000,00 (sessantamila euro), per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale, al netto degli interventi di ripristino e delle spese di sanatoria.

LOTTO 15

Qualità dell'immobile: Piena proprietà di un'unità immobiliare in corso di costruzione posizionata al piano secondo di uno stabile multipiano e che ospita i lotti 11-17, sito su

Via Nazionale nel Comune di Cicala (CZ). Dal punto di vista urbanistico, l'area in cui ricade l'edificio investigato è individuata nel Piano Regolatore Generale vigente, come

“Zona BT – totalmente edificata”. La struttura portante dell'edificio presenta fondazioni a travi rovesce adagate su di uno strato di conglomerato magro, elevazione con telai longitudinali e trasversali, formati da pilastri e travi in c.a., solai in latero-cemento tipo UNI, con travetti opportunamente ammorsati nelle travi perimetrali, e copertura del tipo a falde inclinate, con solaio in latero-cemento tipo UNI. Le finiture delle parti comuni, riferite esclusivamente al vano scala, sono gradevoli e non sono state osservate imperfezioni o difetti evidenti. L'immobile investigato, invece, si presenta

completamente a rustico, incompleto ed in corso di costruzione. Il pavimento in battuto di cemento e le aperture di porte e finestre schermate in modo dozzinale con materiale ligneo e plastico. La porta d'accesso è in legno di discreta fattura, così come la bussola che conduce al deposito. Non è stato possibile constatare l'esistenza, ed il

funzionamento, degli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento.

Composizione: L'unità immobiliare è praticabile dalla porta in legno, ad un battente, prospiciente il ballatoio del corpo scale, posto a livello del piano. Solcato l'accesso

suddetto, si giunge in un unico ambiente allo stato rustico. Il cespite è dotato di un balcone, collocato nel versante Nord.

Proprietà: Il bene appartiene al signor XXXXX, , soggetto esecutato, per avere acquistato l'area di sedime del fabbricato condominiale (quale bene personale), con atto di compravendita del 12 febbraio 1987, a rogito del dott. XXXXX, notaio in Catanzaro, rep. N. 7270, raccolta N. 2583, registrato a Catanzaro il 27/02/1987 al N. 1109 serie 1 e trascritto a Catanzaro il 04/03/1987 al N. 4394 R.G. e N. 3847 R.P..

Possesso: Il cespite immobiliare è nell'esclusiva disponibilità del signor XXXXX; il cespite, "in corso di costruzione", è utilizzato parzialmente come deposito.

Ubicazione: Via Nazionale, snc – Cicala (CZ), piano secondo.

Individuazione Catastale: Il cespite esecutato è censito al catasto urbano del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella N. 874, sub. 8, categoria "Categoria in corso di costruzione", Via Nazionale, piano 2, Interno 3. E' parte integrante del cespite, 1/19 del suolo comune censito al catasto terreni del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella 873, seminativo arborato, di classe 2, R.D € 0,85 e R.A. € 0,61, resede dell'originaria area di sedime dei due fabbricati contigui, ospitanti i 17 lotti della presente perizia (oltre due unità immobiliari non pignorate). Costituisce bene comune ai lotti 1-10, il sub. 1 (foglio 11, particella 874), b.c.n.c. – scala ingresso comune. **Confini:** Nord → Via Nazionale (a livello strada); Est → Stessa ditta – Sub. 8 e vano scala; Sud → Stessa ditta – Particella 873; Ovest → Stessa ditta – Particella 873.

Comproprietari: Non esistono comproprietari.

Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare: *Ipoteca Legale*, del 08/05/2008, R.P. N. 1153 R.G. N. 7066, a favore di Equitalia ETR Spa; *Ipoteca Giudiziale*, del 17/06/2014, R.P.

N. 524 R.G. N. 7151, a favore di ██████████ *Ipoteca Legale*, del 21/08/2014, R.P.

N. 791 R.G. N. 9697, a favore di Equitalia Sud Spa; *Ipoteca Legale*, del 12/10/2015, R.P.

N. 1169 R.G. N. 11700, a favore di Equitalia Sud Spa; *Verbale di pignoramento immobili*, del 16/10/2015, R.P. N. 9497, R.G. N. 11845, a favore di ██████████ **Spese**

Cancellazioni: Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 17.523,61 (da suddividere, secondo le quote di spettanza) alle quali bisognerà sommare onorari tecnici per almeno altri 2.000,00 euro.

Regolarità edilizia: Il fabbricato, ospitante i cespiti pignorati, è stato realizzato a partire dal 1995. Lo stesso, è stato edificato in seguito al rilascio da parte del Sindaco del Comune di Cicala, della **Concessione Edilizia per l'esecuzione di lavori edili N. 467 del 10/05/1995**. Trattandosi di un cespite allo stato rustico ed in corso di costruzione non sono emerse difformità evidenti.

Agibilità: Non è stato individuato alcun certificato di agibilità.

Valore a base d'asta: Euro 35.000,00 (trentacinquemila euro), per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale, al netto degli interventi di ripristino e delle spese di sanatoria.

LOTTO 16

Qualità dell'immobile: Piena proprietà di un'unità immobiliare in corso di costruzione posizionata al piano secondo dello stabile multipiano ospitante i lotti 11-17, posizionato su Via Nazionale nel centro urbano di Cicala (CZ). L'area, in cui ricade l'edificio investigato, è individuata nel Piano Regolatore Generale vigente, come "Zona BT – totalmente edificata". La struttura portante dell'edificio è costituita da travi rovesce collocate al di sopra di uno strato di conglomerato magro, elevazione con telai longitudinali e trasversali, formati da pilastri e travi in c.a., solai in latero-cemento tipo UNI, con travetti opportunamente ammorsati nelle travi perimetrali, e copertura del tipo a falde inclinate, con solaio in latero-cemento tipo UNI. Le finiture delle parti comuni, con riferimento al vano scala, sono gradevoli e non sono state osservate imperfezioni evidenti. L'immobile investigato, invece, si presenta allo stato rustico, incompleto ed in corso di costruzione. Il pavimento del cespite è in battuto di cemento con le aperture di porte e finestre oscurate con materiale, ligneo e plastico, rabberciato. La porta d'accesso è in legno di discreta fattura, non è presente alcun tipo di rivestimento, con i mattoni forati che costituiscono i muri perimetrali ben visibili, ad esclusione della parete Est, che risulta rifinita a civile, seppur presenti condizioni manutentive precarie. Non è stato possibile constatare l'esistenza, ed il funzionamento degli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento.

Composizione: L'unità immobiliare è praticabile dalla porta in legno, ad un battente, prospiciente il ballatoio del corpo scale, posto a livello. Solcato l'accesso suddetto, si giunge in un unico ambiente allo stato rustico. Il cespite è dotato di un balcone, collocato lungo la parete Nord.

Proprietà: Il cespite appartiene al signor XXXXX, soggetto esecutato, per avere acquistato l'area di sedime del fabbricato condominiale (quale bene personale), con atto di compravendita del 12 febbraio 1987, a rogito del dott. XXXXX notaio in Catanzaro, rep. N. 7270, raccolta N. 2583, registrato a Catanzaro il 27/02/1987 al N. 1109 serie 1 e trascritto a Catanzaro il 04/03/1987 al N. 4394 R.G. e N. 3847 R.P..

Possesso: Il lotto rientra nella disponibilità del signor XXXXX; il cespite, "in corso di costruzione", è utilizzato parzialmente come deposito.

Ubicazione: Via Nazionale, snc – Cicala (CZ), piano secondo.

Individuazione Catastale: Il cespite esecutato è censito al catasto urbano del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella N. 874, sub. 9, categoria "Categoria in corso di costruzione", Via Nazionale, piano 2, Interno 4. E' parte integrante del cespite, 1/19 del suolo comune censito al catasto terreni del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella 873, seminativo arborato, di classe 2, R.D € 0,85 e R.A. € 0,61, resede dell'originaria area di sedime dei due fabbricati contigui, ospitanti i 17 lotti della presente perizia (oltre due unità immobiliari non pignorate). Costituisce bene comune ai lotti 1-10, il sub. 1 (foglio 11, particella 874), b.c.n.c. – scala ingresso comune. **Confini:** Nord → Via Nazionale (a livello strada); Est → Stessa ditta – Particella 819;

Sud → Stessa ditta – Particella 873; Ovest → Stessa ditta – Sub. 8 e vano scala.

Comproprietari: Non esistono comproprietari.

Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare: *Ipoteca Legale*, del 08/05/2008, R.P. N. 1153 R.G. N. 7066, a favore di Equitalia ETR Spa; *Ipoteca Giudiziale*, del 17/06/2014, R.P.

N. 524 R.G. N. 7151, a favore di ██████████ *Ipoteca Legale*, del 21/08/2014, R.P.

N. 791 R.G. N. 9697, a favore di Equitalia Sud Spa; *Ipoteca Legale*, del 12/10/2015, R.P.

N. 1169 R.G. N. 11700, a favore di Equitalia Sud Spa; *Verbale di pignoramento immobili*, del 16/10/2015, R.P. N. 9497, R.G. N. 11845, a favore di ██████████

Spese Cancellazioni: Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 17.523,61 (da suddividere, secondo le quote di spettanza) alle quali bisognerà sommare onorari tecnici per almeno altri 2.000,00 euro.

Regolarità edilizia: Il fabbricato, ospitante i cespiti pignorati, è stato realizzato a partire dal 1995 in seguito al rilascio, da parte del Sindaco del Comune di Cicala, della

Concessione Edilizia per l'esecuzione di lavori edili N. 467 del 10/05/1995. Trattandosi di immobile in corso di costruzione non sono state rilevate difformità evidenti.

Agibilità: Non è stato individuato alcun certificato di agibilità.

Valore a base d'asta: Euro 40.000,00 (quarantamila euro), per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale, al netto degli interventi di ripristino e delle spese di sanatoria.

LOTTO 17

Qualità dell'immobile: Piena proprietà di due unità immobiliari in corso di costruzione, non abitabili, posizionata al piano terzo – sottotetto dello stabile che ospita anche i lotti 11-16 precedentemente descritti, posizionato su Via Nazionale nel territorio di Cicala (CZ). Dal punto di vista urbanistico, l'area in cui ricade l'edificio investigato è individuata nel Piano Regolatore Generale vigente, come “Zona BT – totalmente edificata”. La struttura portante dell'edificio condominiale presenta fondazioni a travi rovesce insistenti su di uno strato di conglomerato magro, elevazione con telai longitudinali e trasversali, formati da pilastri e travi in c.a., solai in latero-cemento tipo UNI, con travetti opportunamente ammorsati nelle travi perimetrali, e copertura del tipo a falde inclinate, con solaio in latero-cemento tipo UNI. Le finiture delle parti comuni, riferite esclusivamente al vano scala, sono gradevoli e non sono state osservate imperfezioni o difetti evidenti. L'immobile investigato, invece, si presenta incompleto, a rustico ed in corso di costruzione. Il pavimento è costituito dal semplice battuto in cemento, mentre, le aperture esterne, schermate da materiale ligneo e plastico.

L'illuminazione naturale è consentita dai vari abbaini presente sul piano di copertura dell'immobile. La porta d'accesso è in legno tamburato. Non è stato possibile constatare l'esistenza, ed il funzionamento degli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento.

Composizione: L'unità immobiliare è praticabile, attualmente, soltanto dalla porta in legno, ad un battente, prospiciente il ballatoio del corpo scale posto a livello, sul lato sinistro, in quanto quella del versante opposto è stata sbarrata con del tavolame. Solcato l'accesso, il cespite pignorato si presenta come un unico grande ambiente che comprende

l'intero livello sottotetto, allo stato rustico, caratterizzato dall'altezza al colmo di 2,05 metri, che regredisce fino ai 0,60 metri dei muri perimetrali.

Proprietà: Il lotto appartiene al signor XXXXX, soggetto esecutato, per avere acquistato l'area di sedime del fabbricato condominiale (quale bene personale), con atto di compravendita del 12 febbraio 1987, a rogito del dott. XXXXX, notaio in Catanzaro, rep. N. 7270, raccolta N. 2583, registrato a Catanzaro il 27/02/1987 al N. 1109 serie 1 e trascritto a Catanzaro il 04/03/1987 al N. 4394 R.G. e N. 3847 R.P..

Possesso: Il cespite immobiliare è nella disponibilità del signor XXXXX; il sottotetto "in corso di costruzione" è utilizzato parzialmente come deposito.

Ubicazione: Via Nazionale, snc – Cicala (CZ), piano terzo - sottotetto.

Individuazione Catastale: Il cespite esecutato è censito al catasto urbano del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella N. 874, sub. 10, categoria "Categoria in corso di costruzione", Via Nazionale, piano 3, Interno 5; sub. 11, categoria "Categoria in corso di costruzione", Via Nazionale, piano 3, Interno 6. E' parte integrante del cespite, 1/19 del suolo comune censito al catasto terreni del Comune di Cicala, al foglio di mappa N. 11, particella 873, seminativo arborato, di classe 2, R.D € 0,85 e R.A. €

0,61, resede dell'originaria area di sedime dei due fabbricati contigui, ospitanti i 17 lotti della presente perizia (oltre due unità immobiliari non pignorate). Costituisce bene comune ai lotti 1-10, il sub. 1 (foglio 11, particella 874), b.c.n.c. – scala ingresso comune.

Confini: Nord → Via Nazionale (a livello strada); Est → Stessa ditta – Particella 819; Sud → Stessa ditta – Particella 873; Ovest → Stessa ditta – Sub. 8 e vano scala.

Comproprietari: Non esistono comproprietari.

Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare: *Ipoteca Legale*, del 08/05/2008, R.P. N. 1153 R.G. N. 7066, a favore di Equitalia ETR Spa; *Ipoteca Giudiziale*, del 17/06/2014, R.P.

N. 524 R.G. N. 7151, a favore di ██████████ *Ipoteca Legale*, del 21/08/2014, R.P.

N. 791 R.G. N. 9697, a favore di Equitalia Sud Spa; *Ipoteca Legale*, del 12/10/2015, R.P. N. 1169 R.G. N. 11700, a favore di Equitalia Sud Spa; *Verbale di pignoramento immobili*, del 16/10/2015, R.P. N. 9497, R.G. N. 11845, a favore di ██████████

Spese Cancellazioni: Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 17.523,61 (da suddividere, secondo le quote di spettanza) alle quali bisognerà sommare onorari tecnici per almeno altri 2.000,00 euro.

Regolarità edilizia: Il fabbricato, ospitante i cespiti pignorati, è stato realizzato a partire dal 1995. L'immobile è stato edificato in seguito al rilascio da parte del Sindaco del Comune di Cicala, della **Concessione Edilizia per l'esecuzione di lavori edili N. 467 del 10/05/1995**. Dal raffronto tra lo stato di fatto e l'elaborato progettuale, non sono emerse particolari differenze, trattandosi di immobile in corso di costruzione, comunque, i riscontri risultano poco attendibili.

Agibilità: Non è stato individuato alcun certificato di agibilità.

Valore a base d'asta: Euro 45.000,00 (quarantacinquemila euro), per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale, al netto degli interventi di ripristino e delle spese di sanatoria.

LOTTO 18

Qualità dell'immobile: Piena Proprietà di un terreno a destinazione agricola, di forma irregolare, sito in agro del Comune di Cicala in località "Micaronzo Sprovieri". L'appezzamento si colloca nel versante Sud – Est del centro abitato, ed avvicinabile percorrendo la S.S. 109 della Piccola Sila, in prossimità del ponte del torrente Pomo. Il cespite è fruibile dal cancello carrabile, realizzato in ferro collocato nel versante Sud – Est della perimetrazione eseguita. L'appezzamento, esteso complessivamente 64.594 mq, risulta totalmente delimitato con recinzione in rete metallica ancorata a dei paletti di legno. Dal punto di vista urbanistico e secondo il vigente Piano Regolatore Generale - Variante approvata con D.D.G.R. n. 69 del 02.08.1999 - Variante approvata con D.D.G.R. n. 15507 del 19.10.2005, le particelle eseguite, ricadono in "Zona E – Agricola".

Composizione: Il lotto in esame è asservito agli usi tipici agricoli; durante la visita, però, solo il settore centrale risultava coltivato e precisamente quello individuato con la particella 111 e parte della 110. La restante e cospicua superficie, invece, è ammantata da un bosco ceduo, giovanissimo ed in fase di rinnovazione, non governato, inoltre, la particella 112 è praticamente priva di vegetazione, costituendo parte della cassa di espansione del torrente Pomo. La viabilità, all'interno del fondo, è consentita da due strade sterrate, di luce di 2,50 metri circa, con fondo sconnesso, che permettono di praticare rispettivamente il versante Est, prossimo al torrente, ed Ovest, a monte dell'accesso. Spostandosi verso Nord – Ovest, al confine di proprietà, è collocato il "fabbricato rurale" individuato con la particella 109. Il manufatto non è altro che un

rudere, sono presenti solo alcuni muri perimetrali, in parte coperti dalla vegetazione spontanea.

Proprietà: Il lotto appartiene, in parti uguali e pro-indiviso ai coniugi: XXXXX,, soggetto esecutato, e XXXXX, per averlo acquistato con atto di compravendita del 3 gennaio 2001, a rogito del dott. XXXXX notaio in Catanzaro, registrato a Catanzaro il 19/01/2001 al N. 299, e trascritto a

Catanzaro il 10/01/2001, al N. 470 R.G. e N. 385 R.P..

Possesso: Il terreno è nella disponibilità dei coniugi XXXXX.

Ubicazione: Località “Micaronzo Sprovieri” - Cicala (CZ).

Individuazione Catastale: L’appezzamento esecutato è censito al catasto terreni del Comune di Cicala, al **foglio di mappa N. 16, particelle: Particella 109**, Qualità

Fabbricato rurale, Consistenza 84 mq; **Particella 110**, Qualità querceto, Classe 2,

Consistenza 23.270 mq, Reddito dominicale 13,22 €, Reddito agrario 2,40 €; **Particella**

111, Qualità semin arbor, Classe 2, Consistenza 10.280 mq, Reddito dominicale 18,58

€, Reddito agrario 13,27 €; **Particella 112**, Qualità incolt ster, Consistenza 2.510 mq;

Particella 351, Qualità pascolo arb, Classe 1, Consistenza 10.140 mq, Reddito dominicale 5,24 €, Reddito agrario 3,67 €; **Particella 352**, Qualità pascolo, Classe 2,

Consistenza 7.380 mq, Reddito dominicale 2,67 €, Reddito agrario 2,29 €; **Particella**

353, Qualità pascolo, Classe 2, Consistenza 9.540 mq, Reddito dominicale 3,45 €, Reddito

agrario 2,96 €; **Particella 354**, Qualità semin irrig, Classe 2, Consistenza 1.390 mq,

Reddito dominicale 2,87 €, Reddito agrario 2,51 €.

Confini: Nord → Altra ditta; Est → Altra ditta, torrente Pomo, SS109; Sud → Altra ditta

–Ovest → Altra ditta.

Comproprietari: In parti uguali e pro-indiviso con la coniuge, signora XXXXX,

Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare: *Ipoteca Legale*, del 08/05/2008, R.P. N. 1153 R.G. N. 7066, a favore di Equitalia ETR Spa; *Ipoteca Legale*, del 12/10/2015, R.P. N. 1169 R.G. N. 11700, a favore di Equitalia Sud Spa; *Verbale di pignoramento immobili*, del 16/10/2015, R.P. N. 9497, R.G. N. 11845, a favore di ██████████

Spese Cancellazioni: Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 16.843,77 (da suddividere, secondo le quote di spettanza) alle quali bisognerà sommare onorari tecnici per almeno altri 2.000,00 euro.

Regolarità edilizia: Il fabbricato, ormai rudere, così come è stato possibile dedurre dalla lettura del titolo di proprietà, è stato realizzato prima del 1° settembre 1967 e collocandosi al di fuori del centro abitato senza necessità di acquisire autorizzazioni urbanistiche. Relativamente alla recinzione ed al cancello, invece, non è stata riscontrata alcuna pratica edilizia.

Valore a base d'asta: Il valore complessivo del bene, per l'intero, è pari a 65.000,00 (sessantacinquemila euro), al netto delle spese di sanatoria, considerato che la quota pignorabile è pari alla metà pro-indiviso, il valore del compendio esecutato, è pari ad euro 32.500,00 (trentaduemilacinquecento).

LOTTO 19

Qualità dell'immobile: Piena Proprietà di alcuni suoli a destinazione industriale che insieme ad altri terreni con i quali si intersecano, di proprietà della stessa ditta, ma esclusi dal provvedimento esecutivo, costituiscono un impianto di frantumazione di inerti. I

cespiti sono fruibili dal cancello carrabile, collocato in prossimità del Km 3 della strada provinciale N. 39, all'altezza del ponte che permette l'attraversamento del Fiume Corace, settore Sud-occidentale del territorio di Cicala (CZ), località Vicario. I cespiti pignorati, nel dettaglio, sono posizionati sia nella parte centrale dell'impianto e sia nel settore Nord – Ovest. La problematica più evidente del “pignoramento a scacchiera” è il collegamento e la fruibilità delle singole porzioni ricadenti nel procedimento esecutivo. Fortunatamente, nel caso in esame, insistono due stradelle catastali che attraversano il fondo il senso longitudinale e che permettono di collegare tutti i suoli pignorati, anche le porzioni che occupano il versante Nord-Ovest. Il lotto si estende complessivamente per 6.040 mq e gli appezzamenti non presentano alcuna delimitazione con le ditte confinanti. Dal punto di vista urbanistico, e secondo il vigente Piano Regolatore Generale - Variante approvata con D.D.G.R. n. 69 del 02.08.1999 - Variante approvata con D.D.G.R. n. 15507 del 19.10.2005, le particelle esegutate, sono individuate come “Zona D – Artigianale, commerciale e della piccola industria”. **Composizione:** Il lotto in esame è parte integrante di un complesso produttivo, dedito alla frantumazione di inerti. Solcato l'accesso carrabile si incocchia la strada catastale che permette il transito di mezzi all'interno del complesso immobiliare; tale percorso, in parte, è stato ostruito dalla ditta Talarico, al di fuori del perimetro esegutato con l'edificazione di alcuni manufatti. Lungo il versante Sud – Est, è stato realizzato un piccolo manufatto, adibito a cabina elettrica, per il quale è stata avanzata domanda di condono edilizio. Nel settore settentrionale, sulla particella 125, altresì, è stato realizzato arbitrariamente ed illegittimamente un manufatto in blocchi di cemento, con annessa tettoia metallica e forno a legna esterno, in muratura, che deve essere demolito dall'acquirente sub-asta.

Proprietà: I suoli appartengono, in parti uguali e pro-indiviso, ai coniugi: XXXXX, soggetto esecutato, e XXXXX, per averlo acquistato con atto di “Cessione di aree in diritto di proprietà nel piano per gli insediamenti produttivi” del 15/03/2001, Rep. N. 09/2001, a rogito del Segretario comunale di Cicala, dott.ssa XXXXX trascritto a Catanzaro il 14/04/2001, al N. 7709 R.G. e N. 6152 R.P..

Possesso: Il terreno è nella disponibilità dei coniugi XXXXX il manufatto posizionato lungo il versante Sud – Est, così come affermato dal signor XXXXX figlio dell’attore esecutato, è di supervisione Enel e, quindi, non rientra nella piena disponibilità della parte pignorata.

Ubicazione: Località “Vicario”, Zona Industriale - Cicala (CZ).

Individuazione Catastale: I suoli esecutati sono censiti al catasto terreni del Comune di Cicala, al **Foglio di mappa 9: Particella 125**, Qualità pascolo, Classe 1, Consistenza 310 mq, Reddito dominicale 0,16 €, Reddito agrario 0,19 €; **Particella 126**, Qualità semin irrig, Classe 2, Consistenza 930 mq, Reddito dominicale 1,92 €, Reddito agrario 1,68 €; **Particella 133**, Qualità querceto, Classe 1, Consistenza 380 mq, Reddito dominicale 0,31 €, Reddito agrario 0,06 €; **Particella 134**, Qualità seminativo, Classe 2,

Consistenza 280 mq, Reddito dominicale 0,51 €, Reddito agrario 0,29 €; **Particella 162**, incolt ster, Consistenza 150 mq; **Particella 173**, Qualità semin irrig, Classe 2,

Consistenza 200 mq, Reddito dominicale 0,41 €, Reddito agrario 0,36 €; **Particella 175**,

Qualità querceto, Classe 2, Consistenza 960 mq, Reddito dominicale 0,55 €, Reddito agrario 0,10 €; **Particella 177**, Qualità querceto, Classe 2, Consistenza 2.170 mq, Reddito dominicale 1,23 €, Reddito agrario 0,22; **Particella 179**, Qualità querceto,

Classe 1, Consistenza 160 mq, Reddito dominicale 0,13 €, Reddito agrario 0,02;
Particella 180, Qualità seminativo, Classe 2, Consistenza 290 mq, Reddito dominicale 0,52 €, Reddito agrario 0,30; **Particella 182**, Qualità seminativo, Classe 2, Consistenza 120 mq, Reddito dominicale 0,22 €, Reddito agrario 0,12; **Particella 185**, Qualità pascolo, Classe 2, Consistenza 90 mq, Reddito dominicale 0,032 €.

Confini: Nord → Altra ditta; Est → Altra ditta; Sud → Altra ditta –Ovest → Altra ditta.

Comproprietari: In parti uguali e pro-indiviso con la coniuge, signora XXXXX,.

Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare: *Ipoteca Volontaria*, del 03/05/2003, R.P. N.

1761 R.G. N. 8363, a favore della Banca di Credito Cooperativo del Lametino – Società Cooperativa a Responsabilità Limitata; *Ipoteca Legale*, del 08/05/2008, R.P. N. 1153 R.G. N. 7066, a favore di Equitalia ETR Spa; *Ipoteca Legale*, del 12/10/2015, R.P. N. 1169 R.G. N. 11700, a favore di Equitalia Sud Spa; *Verbale di pignoramento immobili*, del 16/10/2015, R.P. N. 9497, R.G. N. 11845, a favore di ██████████

Spese Cancellazioni: Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 17.080,52 (da suddividere, secondo le quote di spettanza) alle quali bisognerà sommare onorari tecnici per almeno altri 2.000,00 euro.

Regolarità edilizia: La cabina elettrica è oggetto di domanda di condono edilizio N. 40, presentata nel febbraio 1995; con prot. N. 491/ris del 21/02/2003, il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Cicala, attestava che “non esistono motivi ostativi al rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria relative alle pratiche di condono

sopracitate”. Il manufatto ubicato nel settore settentrionale della proprietà, invece, risulta del tutto abusivo; l’acquirente sub-asta, pertanto, dovrà procedere alla demolizione dello stesso e delle opere ad esso collegate.

Valore a base d’asta: Il valore complessivo del bene, per l’intero, è pari a 16.000,00 (sedicimila euro), al netto delle spese di sanatoria e di demolizione, considerato che la quota pignorabile è pari alla metà pro-indiviso, il valore del compendio esecutato, è pari ad euro 8.000,00 (ottomila).

Risposta al Quesito N. 17, in allegato

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

Lamezia terme 11/11/2015

IL C.T.U.

Ottaviano ing. FERRIERI
