



TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

OGGETTO: CAUSA CIVILE ISCRITTA AL N 21/2016 RGE - TRIBUNALE DI LAMEZIA

TERME (CZ), VERTENTE TRA CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA -

SOCIETA' COOPERATIVA CONTRO [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] E [REDACTED] [REDACTED] -

INTEGRAZIONE ACCATASTAMENTO E STIMA

CAPANNONE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **dott.ssa ADELE FORESTA**

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: **ing. OTTAVIANO FERRIERI**



G il giorno 05/12/2018, il signor Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Adele FORESTA, disponeva la nomina del sottoscritto, Ottaviano ing. Ferrieri al fine di provvedere all'integrazione della consulenza tecnica d'ufficio N. 21/2016 R.G.E. - Tribunale di Lamezia Terme (CZ), vertente tra CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA - SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED].

In particolare, il Giudice dell'Esecuzione, disponeva che: *"l'esperto già a*

Studio Tecnico Φ8

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





suo tempo nominato per la stima dei beni, ing. O. Ferrieri, riprenda le proprie attività relativamente agli immobili meglio indicati nella parte motiva, provvedendo al loro accatastamento e a tutti i rilievi strumentali e accertamenti necessari per dare adeguata risposta ai quesiti posti in allegato al decreto ex art. 569 c.p.c.”; il sottoscritto accettava l’incarico, anche con riferimento alle risposte da dare ai quesiti 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 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. 6.6.01 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 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;

- 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

Allo scopo di 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 e, soprattutto, per esibire la pratica di accatastamento del complesso immobiliare esecutato;

- Svariate Agenzie delle Entrate allo scopo di effettuare delle semplici visure;
- Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Catanzaro, per appurare la presenza di creditori iscritti, e poterne indicare nominativi e note di trascrizione;
- Ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme (CZ) per verificare eventuali difformità rispetto alla Legge N. 47/85 e alla vigente normativa in materia urbanistica, all'art. 39 della Legge 724/94, nonché, in merito al condono edilizio ultimo, cioè il D. L. 30 settembre 2003, N. 269 "Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici" art. 32, e attingere, comunque, alle informazioni di carattere urbanistico degli immobili;
- Ufficio Urbanistica del Comune di Lamezia Terme (CZ), al fine di farsi rilasciare copia della cartografia dell'area in cui ricadono i cespiti esecutati;
- Ufficio "Censi e livelli" del Comune di Lamezia Terme per accertare eventuali gravami sui suoli pignorati;
- Ufficio notarile del dottor Sebastiano Panzarella, al fine di ottenere copia dell'atto di trasformazione della società;
- Cancelleria Civile del Tribunale di Lamezia Terme per conoscere le vertenze che riguardano i cespiti immobiliari esecutati;
- Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Catanzaro al fine di attingere alle informazioni di carattere patrimoniale della società pignorata;
- La ricerca delle registrazioni relative agli immobili





investigati è stata effettuata presso l'agenzia delle entrate di Lamezia Terme.

Dopo aver ricevuto formale comunicazione da parte della cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Lamezia Terme, il sottoscritto dava mandato ai personali collaboratori i quali si prodigavano al fine di addivenire all'accatastamento del complesso immobiliare sito in via Case Sparse Oppolese – già via Domenico Porchio - Strada Provinciale N. 73 - Sambiase, territorio di Lamezia Terme, censito originariamente al catasto urbano al foglio di mappa N. 68, particella 31, classe C/3 “laboratori per arti e mestieri” **(vedi allegato D)**.

Al fine di adempiere al mandato occorrevano molteplici accessi presso detta proprietà per completare tutte le operazioni tecniche necessarie.

Gli accessi venivano effettuati dal sottoscritto e dai personali collaboratori, sempre agevolati e favoriti dal signor [REDACTED], parte in causa **(vedi allegato I)**.

Sul posto oltre al rilievo geo-topografico si visionava, fotografava e misurava il complesso immobiliare ad indirizzo artigianale, composto da sala lavorazione e magazzini, al piano terra, ed uffici e servizi, al piano primo.

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

Come già relazionato in precedenza, in ottemperanza all'ex art. 567, 2° comma codice di procedura civile, il sottoscritto accedeva, in data 09/03/2017, 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. 21/2016 R.G.E. era corredata dalla seguente certificazione ipotecaria e catastale:

- ⇒ Certificato ipotecario speciale, per immobili e per soggetti, curato dall'avvocato Domenico Fimiano, notaio in Catanzaro, del 4 Maggio 2016, a copertura del ventennio;
- ⇒ Estratti catastali dei cespiti indagati;
- ⇒ Nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 18/03/2016, Registro Particolare N. 2712, Registro Generale N. 3463, derivante da domanda giudiziale del 29/02/2016, Rep. 297.

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..

Così per come ampiamente relazionato nella consulenza depositata il 03/07/2017, i cespiti ricadenti nella procedura esecutiva N. 21/2016 R.G.E. – Tribunale di Lamezia Terme, incardinata al verbale di pignoramento immobili del 18/03/2016, R.P. N. 2712, R.G. N. 3463, derivante da domanda giudiziale del 29/02/2016, rep. N. 297, sono ubicati nel territorio di Lamezia Terme (CZ) – ex Comune





di Sambiasse - e Gizzeria (CZ).

Di seguito verranno descritti gli immobili interessati dalla procedura espropriativa contro i signori [REDACTED], nato il [REDACTED], C.F. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], nata il [REDACTED], C.F. [REDACTED], nonché la società [REDACTED], con sede in Lamezia Terme (CZ), C.F. [REDACTED], eseguiti per le differenti quote di appartenenza ciascuno, per come si dirà.

Nello specifico, i beni eseguiti risultano essere **(vedi allegato E)**:

Unità negoziale N. 1

1) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., Foglio 84, P.Illa 1136, sub. 1104, Natura C6 "Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse", Consistenza 16 mq, Via Antonio Gramsci, Piano S1.

Unità negoziale N. 2

1) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., Foglio 68, P.Illa 31, Natura C3 "Laboratori per arti e mestieri", consistenza 221 mq, Via D. Porchio, Piano T.

Unità negoziale N. 3

1) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Catasto F., Foglio 37, P.Illa 1174, Sub. 1, Natura C "Fabbricato in corso di costruzione", Loc. Chianella Mortilla, Piano T-1-2;

2) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., Foglio 84, P.Illa 1136, sub. 49, Natura A3 "Abitazioni di tipo economico", Consistenza 6,5 vani, Via Antonio Gramsci, Piano 4-5 **(vedi allegato E)**.





In merito all'unità immobiliare N. 2, oggetto della presente perizia di stima, il sottoscritto, in data 05/06/2017 stilava una relazione descrittiva dello stato dei luoghi, indirizzandola al Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Adele Foresta.

Nello specifico il suddetto resoconto, per l'immobile in oggetto, citava come segue: *"(...omissis...) 5) Caso completamente differente, invece, per quanto attiene alla seconda discrepanza rilevata che interessa il cespite riportato al catasto fabbricati del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiase, censito al foglio di mappa N. 68, particella 31, classe C/3 "laboratori per arti e mestieri". 6) Dall'indagine effettuato dal sottoscritto presso l'ufficio archivio e condono del Comune di Lamezia Terme è emerso che il 30 settembre 1986, presso l'ufficio tecnico della Città della Piana, il signor [REDACTED] [REDACTED] nato a Sambiase (ora Lamezia Terme) il [REDACTED] esibiva "domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla Legge 28 febbraio 1985, N. 47" - Mod. 47/85-R e 47/85-D, N. progressivo 0279585005, protocollo N. 50102, allo scopo di ottenere il condono edilizio di un fabbricato ad un piano fuori terra, costituito da due corpi di fabbrica adibiti ad attività artigianale; come noto, infatti, il Mod-D riguardava opere ad uso non residenziale. 7) Da quanto si apprende dallo studio della domanda, l'opera da sanare esplicava una superficie complessiva di mq 208,00, un volume di mc 876,80 ed aree scoperte di pertinenza del fabbricato di mq 328,00, accatastata con categoria C/3 e sita in via Domenico Porchio (ora via Case Oppolese), Sambiase di Lamezia Terme. Analizzando, a questo punto, la planimetria catastale del cespite si scopre che l'esibizione dell'elaborato tecnico è stato effettuato il 07/08/1986, ossia pochi giorni prima della presentazione della*





domanda di sanatoria. In sostanza, è evidente che la situazione urbanistica e catastale del cespite è “congelata” al 1986. Occorre precisare, per completezza, che non è stata mai ottenuta la concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 47/85, ma l’oblazione risulta interamente versata. In particolare: la prima rata di lire 960.960 (novecentosessantamilanovecentosessanta), in data 29 settembre 1986, con bollettino N. 101, rilasciato dall’Ufficio Postale di Sambiasse; la seconda rata di lire 493.000 (quattrocentonovantatremila), in data 30 dicembre 1986, con bollettino N. 315, rilasciato dall’ufficio Postale di Sambiasse; la terza rata di lire 504.000 (cinquecentoquattromila), in data 26 marzo 1987, con bollettino N. 021, rilasciato dall’ufficio Postale di Sambiasse. 8) I rilievi compiuti dal sottoscritto hanno mostrato, però, una situazione reale completamente differente dal punto di vista della consistenza del cespite che non trova alcuna giustificazione urbanistica e catastale. In sostanza, il sopralluogo ha dimostrato che l’originario corpo di fabbrica, rappresentato in planimetria catastale ed oggetto di condono edilizio, è stato ampliato in pianta ed in altezza, per una quantità superiore al 200%, come risulta evidente anche dallo schema sopra allegato nel quale, in verde è riportata la porzione “assentita” ed in rosso la porzione completamente abusiva ed illegittima.

9) Osservando lo stralcio del foglio di mappa, inoltre, è evidente che l’agenzia delle entrate, stranamente, non ha accertato alcun “fabbricato fantasma” relativo alla particella 31 del foglio 68, in agro del Comune di Lamezia Terme-Sambiasse. Tale aspetto è stato, altresì, verificato dal sottoscritto controllando i relativi elenchi pubblicati dall’agenzia delle entrate. 10) Ad ogni modo, a parere dello scrivente, la porzione in “eccesso”, sebbene illegittima ed abusiva, necessita di essere accatastata al fine di offrire un valido identificativo nel momento del trasferimento





immobiliare. Inoltre, le porzioni ampliate necessitano di essere univocamente identificate anche al fine delle successive scelte urbanistiche dell'aggiudicatario. Infine, è possibile che nelle more l'agenzia delle entrate accerti la presenza di un fabbricato fantasma che, comunque, andrebbe poi regolarizzato in catasto. 11)

La superficie commerciale della porzione assentita ed accatastata è pari a circa 244,00 mq (compatibile con la superficie utile dichiarata in sede di condono, pari a 208,00 mq); la superficie abusiva ampliata, al piano terra, è pari a circa 255,00 mq, con altezza media di circa 5,00 m, mentre al piano primo, la superficie illegittima è pari a mq 178,00 circa, con altezza media di circa 3,00 m; inoltre la corte libera è pari a mq 61 (praticamente tutto lo spazio a disposizione è stato edificato). 12) A tale proposito bisogna precisare che l'edificato confina, lungo il lato Est, con la Strada Provinciale N. 73, delimitato da un muro di sostegno piuttosto importante, tranne per il settore Nord-Est lungo il quale si sviluppa la rampa di accesso, e lungo gli altri lati con ditte aliene; è possibile, quindi, che i responsi del rilievo effettuato con strumentazione professionale topografica dimostrino che la proprietà eseguita ha "invaso" altre ditte, come sembrerebbe accaduto dalla sola sovrapposizione grafica ai danni proprio della Strada Provinciale N. 73. 13) Da una semplice ed elementare stima del cespite si può presupporre un valore complessivo, nello stato di fatto (comprese le spese di demolizione, trasporto ed oneri di discarica) di circa 200.000,00 euro (fermo restando che il valore probabile di mercato sarà calcolato in modo scientifico alla presentazione della consulenza). La spesa per la demolizione delle opere abusive si dovrebbe aggirare sui 30.000,00 euro, compreso l'onere per puntellamenti o ponteggi, il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta, movimentazione nell'area





di cantiere con successivo carico sull'auto mezzo e trasporto alla pubblica discarica più vicina e conferimento ad impianto autorizzato di recupero materiale compreso di oneri, tasse e contributi per il conferimento. L'accatastamento della porzione non presente in catasto avrà un costo stimato di euro 3.500,00 per onorari e circa 500,00 euro per spese, fermo restando che se il sottoscritto sarà autorizzato procedere ad effettuare una stima precisa dei costi e delle operazioni catastali necessarie da esibire con relazione dedicata. 14) In conclusione, il sottoscritto ritiene che, visto lo stato di fatto riscontrato, il cespite pignorato, censito al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiase, foglio di mappa N. 68, particella N. 31, z. c. 2, categoria C/3 "laboratori per arti e mestieri", classe 1, consistenza 221 m², superficie catastale totale 232 m², rendita € 239,69, per i motivi sopra addotti non possa essere posto in vendita coatta. Si dovrà procedere alla regolarizzazione catastale dell'immobile, accatastando le porzioni abusive, salvo diverso ed autorevole giudizio della SS.VV.II.. 15) Considerato, infine, che gli altri cespiti immobiliari possono essere periziati e nulla impedisce il deposito della consulenza, si potrebbe procedere con la stima della maggioranza dei beni e "sospendere" provvisoriamente la consulenza del solo cespite gravato dalle problematiche catastali. 16) In conclusione, con la presente, il sottoscritto CHIEDE

a) alla SS.VV.II. come procedere con il cespite pignorato censito al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiase, foglio di mappa N. 68, particella 31, fermo restando che ove si propende per l'accatastamento il sottoscritto relazionerà preventivamente illustrandoLe le operazioni ed i costi necessari (....omissis....)".

In risposta, il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Adele Foresta,





disponeva, in data 09/06/2017, di non procedere alla stima dell'unità immobiliare N. 2, così per come descritta nel verbale di pignoramento del 18/03/2016, R.P. N. 2712, R.G. N. 3463.

Come anticipato, con ordinanza del 05/12/2018, il Giudice dell'Esecuzione disponeva: *“Letta l’istanza, depositata dal procedente in data 04.12.2018; rilevato che l’attuale base d’asta dei cespiti pignorati e messi in vendita non è sufficiente per garantire adeguatamente il soddisfacimento dei crediti; ritenuto, pertanto, necessario procedere alla stima anche dell’immobile intestato alla società esecutata e in merito al quale le attività di stima erano state sospese in considerazione delle problematiche edilizie e catastali riscontrate dal tecnico e in conseguenza dei costi necessari per l’accatamento, che il procedente acconsente ad anticipare; p.q.m. dispone che l’esperto già a suo tempo nominato per la stima dei beni, ing. O. Ferrieri, riprenda le proprie attività relativamente agli immobili meglio indicati nella parte motiva, provvedendo al loro accatamento e a tutti i rilievi strumentali e accertamenti necessari per dare adeguata risposta ai quesiti posti in allegato al decreto ex art. 569 c.p.c.; rinvia all’udienza del 20.03.2019 per la determinazione delle modalità di vendita relativamente ai predetti beni, assegnando all’esperto termine sino a trenta giorni prima per la comunicazione alle parti e per il deposito nel fascicolo del proprio elaborato”.*

Alla luce di tutto ciò e dopo aver effettuato tutte le operazioni tecniche necessarie al fine di censire con precisione il complesso immobiliare oggetto del presente lavoro, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare, la presente perizia immobiliare riguarderà il seguente **Lotto**





autonomo, pignorato per l'intero:

LOTTO UNICO: PIENA PROPRIETA' di un complesso immobiliare con destinazione artigianale esteso su due livelli, insistente in Via Case Oppolese (già via D. Porchio), dell'ex **Comune di Sambiasse**, territorio di Lamezia Terme censito al catasto fabbricati (accatastamento perfezionato dal sottoscritto) al **foglio di mappa N. 68, particella N. 31, sub. 1, z.c. 2**, categoria D/7 "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", consistenza 1705 mq, rendita € 1.942,60, via D. Porchia snc, piano T-1 **(vedi allegato D)**.

LOTTO UNICO

Il complesso immobiliare risulta di esclusiva proprietà della società [REDACTED] [REDACTED] - società a responsabilità limitata, via Case Sparse Oppolese 8 - 88046 Lamezia Terme, numero REA CZ-[REDACTED], C.F. e P.IVA [REDACTED] con amministratore unico [REDACTED] nato a Sambiasse (ora Lamezia Terme) il [REDACTED], C.F. [REDACTED], *parte in causa e pignorata per la quota di proprietà pari ad 1/1*, per averlo ricevuto per atto di **trasformazione di società (da Sas a Srl)** a rogito del notaio dott. Sebastiano Panzarella, del 19/07/2013, rep. N. 9010, raccolta N. 5712, registrato a Lamezia Terme il 29/07/2013 al N. 2378, serie 1T, trascritto a



Catanzaro il 29/07/2010 al N. 12846 R.G. e R.P. N. 8282 ed iscritto nel registro delle imprese di Catanzaro il 5 agosto 2010 **(vedi allegato F)**.

Il lotto si compone sostanzialmente da un capannone su due livelli; il piano terra è suddiviso in diverse "aree di lavoro" a seconda



della tipologia.

In particolare il livello si compone di un'area lavorazione dell'alluminio, una zona lavorazione del ferro, un deposito di materiale ed un deposito del ferro.

Mediante una scala esterna si giunge al piano primo e attraverso un corridoio è possibile fruire del deposito ferro, della zona uffici e del deposito accessori.

Il complesso edilizio, come detto, si posiziona a monte della strada provinciale N. 73 ed è fruibile mediante un accesso autonomo costituito da una rampa in cemento che si dipana dall'arteria principale.



L'accesso alla rampa è regolato da un cancello in acciaio a due battenti che si innesta circa un metro a monte della Provinciale; la proprietà è suddivisa dalla strada da un muro in blocchi di



cemento che poi diventa in calcestruzzo armato allorquando deve "sostenere" il sito sul quale sorge il fabbricato.

Il dislivello, tra il piano di calpestio del capannone al piano terra e la sottostante strada provinciale, è pari a circa 3,00 metri che, per l'appunto, vengono superati dalla rampa d'ingresso.

A tale proposito occorre precisare che tale rampa insiste, in parte sulla particella 131 del foglio 68 in testa a: [redacted] nato a



[redacted] il [redacted] C.F. [redacted] proprietario per la quota di 1/6; [redacted] nata a [redacted] il

[redacted], C.F. [redacted], proprietaria per la quota di 1/2; [redacted] h [redacted] il [redacted], C.F. [redacted], proprietaria per la quota di 1/6; [redacted]



██████ nata a ████████████████████, C.F. ████████████████████
proprietaria per la quota di 1/6 **(vedi allegato D)**.

Tale accesso, però, in realtà si è sviluppato sulla strada comunale chiaramente riportata sull'estratto del foglio di mappa e successivamente, per come detto, ha invaso anche la particella 131



del foglio 68, limitrofa alla particella 31 dove insiste il capannone, lato Nord **(vedi allegati B, D)**.

Il passaggio è, però, consolidato da almeno un trentennio, pertanto, l'acquirente sub-asta potrà continuare ad utilizzarlo senza particolari problemi di sorta.

Dalle varie indagini eseguite, nonché dai controlli effettuati, relativamente all'immobile oggetto della presente perizia si è ratificata una perfetta corrispondenza con il verbale di pignoramento del 18/03/2016, R.G. N. 3463 e R.P. N. 2712, sia in termini di proprietà, sia con quanto rilevato in loco e sia con quanto riportato sulla visura catastale **(vedi allegati B, D)**.

A proposito dell'aspetto catastale, si ribadisce che il sottoscritto ha provveduto a censire il complesso immobiliare inserendo anche le porzioni di immobile non presente in catasto e, di fatto, la situazione attualmente rappresentata rispecchia



completamente

l'edificato (assentito che abusivo) a meno di un bagnetto (abusivo), lato Nord-Ovest, non inserito in mappa in quanto



ricade in parte, sulla strada comunale (riportata in catasto, ma di fatto inesistente) che lambisce, per l'appunto, il confine Ovest della proprietà pignorata.

Tale accessorio, ad ogni modo, andrà demolito dall'acquirente sub-asta in considerazione della sua edificazione illegittima ed abusiva.

L'originaria particella 31, del foglio di mappa N. 68, è quasi completamente occupata dal corpo di fabbrica, a meno di piccole porzioni di corte, lato Nord ed altri piccoli "rimasugli" lato Sud-Est e



lato Ovest (vedi allegati B, D).

In sostanza, quindi, il complesso immobiliare si compone del vasto fabbricato, in parte

a due livelli, e dalle porzioni di corte cementata prima citate.

Via Case Sparse Oppolese costituisce la periferia Nord



dell'abitato di Sambiasse che si sviluppa lungo l'asse viario costituito dalla Strada Provinciale N. 73.

In particolare, il sito oggetto d'indagine si colloca a 500 metri circa dal rione Miraglia e dalla Chiesa dell'Addolorata; fino a poco tempo fa la medesima zona era indicata come prolungamento di via



Domenico Porchio che ha costituito da sempre la strada di accesso all'abitato di Sambiasse per chi proveniva dalle contrade "alte",

fascia Nord dell'abitato.

La zona è estremamente scoscesa, caratterizzata da una forte pendenza in direzione Est-Ovest da imputarsi al taglio orografico costituito dal Torrente Cantagalli, solo recentemente intombato proprio nella zona Nord dell'abitato di Sambiasse.

In buona sostanza il complesso edilizio si colloca a poche centinaia di metri dal centro urbano, seppure in area periferica, di facile accesso e fruibilità grazie all'adesione con la S.P. N. 73.

Fronte l'ingresso prima descritto, in area di "influenza" della Strada Provinciale N. 73, è stato creato un vasto "parcheggio", di fatto uno spiazzo, utilissimo alla sosta dei veicoli e adatto alla manovra dei mezzi industriali che accedono al complesso edilizio.



Secondo lo strumento urbanistico del Comune di Lamezia

Terme, ossia, il Piano Strutturale Comunale - PSC, adottato con delibera del Consiglio Comunale N. 79, del 19/02/2015, l'area in cui si colloca il



fabbricato in esame (di fatto la zona omogenea è circoscritta al solo fabbricato e corte) è individuata come "Zone a prevalente destinazione produttiva (art. 66 e 79)" **(vedi allegato A)**.

Il lotto unico, come detto, è formato da diverse porzioni aventi, nel complesso, una qualità costruttiva mediocre.

L'edificio è confinato, ad Est dalla S.P. N. 73 ed ad Ovest da una strada comunale (di fatto solo catastale).

Su quest'ultimo lato il piano terra è sotto-strada ed è stato realizzato un muro di contenimento costituito da un telaio in cemento



armato caratterizzato in alto dalla presenza di finestre "a nastro".

La medesima tipologia costruttiva, ossia muro in

calcestruzzo, è stata adottata anche per la parete Nord a divisione tra



il capannone vero e proprio ed il deposito "esterno" del ferro.

Infine, un'altra porzione di muro in calcestruzzo è rilevabile nella porzione centrale della parete occidentale sul quale si innesta, senza soluzione di continuità, una parete in blocchetti di cemento intonacata.

Al centro del capannone, per la consistenza maggiore della porzione Nord, insiste un telaio in calcestruzzo armato costituito da complessivi 5 pilastri con una trave imponente in testa, che costituisce la "base d'appoggio" del piano primo.



Le restanti pareti esterne del capannone (porzioni sostanzialmente abusive) sono costituite da un telaio di travi IPE (o HEA -

HEB) collegate tra loro da un muretto alto circa 1 metro in calcestruzzo sul quale sono innestate lamiera o pannelli di polycarbonato alveolare.

La copertura è realizzata anch'essa con pannelli di lamiera grecata non coibentata intermezzata da pannelli in polycarbonato alveolare che lasciano passare la luce solare, fissate a delle capriate in ferro che scaricano sui montanti IPE o HE, prima citati.

Il soffitto della porzione Nord-Occidentale, invece, è stato gettato in opera ed è costituito da travetti e pignatte (o laterizi)



intonacato a civile.

Il deposito di materiale ferroso, che occupa la porzione Nord-



Corridoio di smistamento, al piano 1°

Ovest, accostato al corpo principale, invece, è delimitato, a Sud, dalla parete in calcestruzzo prima citata che si estende anche sul lato Ovest

(contro-terra), mentre la parete Nord è stata realizzata con blocchetti di cemento.

La copertura è realizzata in lamiera grecata priva di coibentazione; da questo locale si passa al bagno non accatastato (per i motivi addotti sopra) e mediante una porta, ricavata sull'estremo Sud della parete occidentale si accede alla piccolissima corte che si estende sul lato Ovest del capannone, occupata da un canale di scolo delle acque.

L'accesso al locale è consentito da una serranda avvolgibile metallica di grande dimensione



Deposito accessori, posto al versante Nord - Ovest del piano primo

che, di fatto, costituisce quasi tutta la parete Est.

L'ingresso al capannone, invece, è garantito da una grande



porta a quattro ante (tre si chiudono a libro), veicolare, ricavato nella zona nord-orientale e da un ingresso pedonale affiancato costituito da una porta metallica a due ante.

Mediante una scala esterna in acciaio lunga e tortuosa (ma, comunque, comoda) costituita da venti gradini ed un pianerottolo, si giunge al piano primo del capannone (si ricorda che è sopraelevata solo la porzione nord-occidentale).

La citata scala sfocia in un corridoio, separato dall'esterno da un cancello metallico a tutt'altezza, che permette di fruire dei vari



ambienti della zona "uffici" e "servizi", collocati, per l'appunto, a questo livello così come il "deposito accessori" che occupa la

porzione Sud del piano **(vedi allegati B, C)**.

Il corridoio è costituito da una parete in muratura, alta circa 1,20 metri, sulla quale si colloca una "batteria" di infissi in alluminio preverniciato che offrono un buon apporto di luce naturale.

Le pareti di divisione tra i vari ambienti sono realizzate o in muratura (praticamente quelle dei servizi igienici, del ripostiglio e dei primi tre uffici dove sbuca la scala), oppure con una parete in alluminio (quella di divisione con il deposito accessori); gli accesi sono regolati da infissi in alluminio preverniciato o legno tamburato.



La copertura, piana, è realizzata con lamiera coibentata a doppio strato e nella zona "uffici" è stato messo in opera un controsoffitto ancorato a delle capriate in acciaio, mentre il deposito accessori ne è sprovvisto esponendo alla vista sia la copertura in lamiera e sia le capriate in ferro.

Lungo la parete Nord e per un piccolo tratto della parete Ovest è stata realizzata una passerella in acciaio costituita da elementi in orso-grill di acciaio zincato a sbalzo sulla porzione di capannone (porzione Nord-orientale) e delimitata da un corrimano in acciaio a protezione del vuoto.

Il pavimento del capannone è realizzato con un buon battuto di cemento capace di sopportare i grandi



carichi, mentre una porzione è stata pavimentata con mattonelle in macinato di marmo.

L'illuminazione è garantita da una serie di lampade al neon distribuite per tutta l'area del capannone con impianto canalizzato a vista.

Il capannone vero e proprio, altresì, è dotato di un impianto elettrico canalizzato corredato da una serie di quadri distribuiti all'interno dell'ambiente.

Il pavimento della zona uffici è realizzato in gres di accettabile



qualità, gli infissi, come detto sono in alluminio e in legno tamburato di buona qualità, mentre gli infissi sono in alluminio.

Gli ambienti sono dotati di impianto elettrico canalizzato a vista, l'illuminazione è garantita da plafoniere al neon, impianto idrico funzionante, mentre gli infissi esterni sono tutti in alluminio di buona qualità.

Dalle misure e dai rilievi effettuati il cespite risulta caratterizzato dalle seguenti grandezze caratteristiche (le superfici commerciali si intendono già omogeneizzate):

PIANO TERRA

Natura	Tipologia	Consistenza	altezza
Porzione contemplata nella richiesta di concessione in sanatoria del 30/12/1986, prot. N. 50102	Capannone artigianale	244,53 mq	$H_{min} = 3,60 \text{ m}$ $H_{max} = 4,30 \text{ m}$
ABUSIVA	Capannone artigianale	191,93 mq	$H_{min} = 4,50 \text{ m}$ $H_{max} = 5,00 \text{ m}$
	Deposito ferro	42,74 mq	$H_{min} = 2,70 \text{ m}$ $H_{max} = 3,70 \text{ m}$
	Corte esterna	80,80 mq	

PIANO PRIMO

Natura	Tipologia	Consistenza	altezza
ABUSIVA	Uffici, servizi e deposito	170,31 mq	$H = 2,80 \text{ m}$

(vedi allegato A, B, C) .



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.

LOTTO UNICO → Il complesso immobiliare costituito dal

capannone e corte sito in via Case Sparse Oppolese (già via D.





Porchio), nell'ex Comune di Sambiase, territorio di Lamezia Terme, censito al catasto fabbricati al **Foglio 68, Particella 31, sub. 1 (ex foglio 68, particella 31)**, z.c. 2, categoria D/7 "fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", consistenza 1705 mq, rendita € 1.942,60, via D. Porchio snc, piano T-1 è di esclusiva proprietà della società [REDACTED] [REDACTED] - società a responsabilità limitata, via [REDACTED] - 88046 Lamezia Terme, numero REA CZ-[REDACTED], C.F. e P.IVA [REDACTED] con amministratore unico [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], per averlo ricevuto per atto di trasformazione di società (da Sas a Srl) a rogito del dott. Sebastiano Panzarella, del 19/07/2013, rep. N. 9010, raccolta N. 5712, registrato a Lamezia Terme il 29/07/2013 al N. 2378, serie 1T, trascritto a Catanzaro il 29/07/2010 al N. 12846 R.G. e R.P. N. 8282 ed iscritto nel registro delle imprese di Catanzaro il 5 agosto 2010 **(vedi allegato F).**

Con il citato atto di "trasformazione di società in accomandita semplice in società a responsabilità limitata" i signori: [REDACTED] [REDACTED], nato a Sambiase, ora [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], celibe, e [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED], C.F. [REDACTED], coniugato in regime di separazione dei beni, premettevano e convenivano quanto segue: "a) che è corrente tra i signori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] una società in accomandita semplice corrente sotto la ragione sociale





██████████ di ██████████ ██████████
██████████ codice fiscale e numero iscrizione nel Registro delle Imprese di
Catanzaro: ██████████ R.E.A. ██████████; b) che il capitale sociale di lire 324.000.000
(trecentoventiquattromilioni) pari indicativamente ad euro 167.332,00 (centosessantasettemila
trecentotrentadue virgola zero zero) risulta così posseduto: - ██████████ ██████████ titolare di
una quota di partecipazione del valore nominale di lire 320.000.000 (trecentoventimilioni)
pari ad euro 165.266,00 (centosessantacinquemila duecentosessantasei virgola zero zero); -
██████████ ██████████ titolare di una quota di partecipazione del valore nominale di lire
4.000.000 (quattromilioni) pari ad euro 2.066,00 (duemilasessantasei virgola zero zero); c) che
la rappresentanza e l'amministrazione ordinaria e straordinaria della società è attribuita al
Socio accomandatario, signor ██████████ ██████████; d) che i componenti nella loro
veste di soci della Società "██████████ ██████████ di ██████████ ██████████ ██████████",
vogliono trasformare la stessa assumendo la forma di Società a responsabilità limitata; e) che
pertanto, il revisore legale dottor ██████████ ██████████ iscritta nell'Albo dei Revisori Contabili, al
N. 140630 D.M. dell'1 giugno 2006 in Gazzetta Ufficiale n. 44 del 13 giugno 2006, su
incarico della società ha provveduto, ai sensi dell'articolo 2500 ter e dell'articolo 2465 del
Codice Civile, a redigere la relazione di stima del patrimonio della trasformanda società
asseverandola avanti a me notaio con verbale in data odierna, repertorio n. 9009 e che previa
espressa dispensa dalla lettura fattamene di componenti con il mio consenso, si allega al presente
atto sotto la lettera "A". Da tale relazione di stima risulta che il patrimonio netto aziendale
della società in accomandita semplice "██████████ ██████████ di ██████████ ██████████ & C. -
S.A.S.", è valutato in euro 402.512,07 (quattrocentoduemila cinquecentododici virgola zero
sette) al netto di ogni passività. Tutto ciò premesso i predetti signori ██████████ ██████████ e
██████████ ██████████ nella loro qualità di soci della trasformanda società, convengono quanto
segue: I) di trasformare la società in accomandita semplice "██████████ ██████████ DI
██████████ ██████████ & C. - S.A.S." in società a responsabilità limitata, sotto la





denominazione sociale [REDACTED] SOCIETA' A RESPONSABILITA'
LIMITATA in sigla [REDACTED] S.R.L.". (... Omissis...)" **(vedi**
allegato F).

Con riferimento al patrimonio della società, i componenti dichiaravano i seguenti beni immobili: *"Agli effetti della trascrizione e volture del presente atto, dell'espletamento delle necessarie formalità, i componenti dichiarano che fanno parte del patrimonio della società i seguenti: BENI IMMOBILI: a) In Comune di Lamezia Terme, Sezione Sambiasse, Località Case Sparse Oppolese N. 8, già Via D. Porchio e precisamente: Locale ad uso artigianale della consistenza catastale di mq. 221 (duecentoventuno), censito nel C.E.U. del Comune di Lamezia Terme, Sezione Sambiasse, al foglio di mappa 68, particella 31, Via D. Porchio, P. T., categ. C/3, cl. 1, mq. 221, R.C. euro 239,69 (...omissis...)"* **(vedi allegato F).**

Ai fini della continuità ventennale, il bene confluito nella società "[REDACTED] S.R.L." era pervenuto alla società "[REDACTED] di [REDACTED] & C. - S.A.S." per atto di conferimento in società a rogito del notaio Roberta Notaro dell'01/04/1998, rep. N. 685, registrato a Lamezia Terme il 08/04/1998 al N. 534 e trascritto a Catanzaro il 17/04/1998 al N. 7085 R.G. e N. 5884 **(vedi allegato F).**

Il cedente era il signor [REDACTED], nato a [REDACTED], ora [REDACTED] C.F. [REDACTED], celibe, il quale rappresentava l'amministrazione ordinaria e straordinaria della società "[REDACTED] di [REDACTED] & C. - S.A.S." **(vedi allegato F).**

Al signor [REDACTED], nato a [REDACTED]





██████████, C.F. ██████████, detto immobile era pervenuto per atto di donazione a rogito del notaio Rocco Guglielmo del 03/01/1994, rep. N. 12979, registrato a Lamezia Terme il 20/01/1994, al N. 253, serie 1-V e trascritto a Catanzaro il 21/01/1994, al N. 1364 R.G. e N. 1237 R.P. **(vedi allegato F)**.

La parte donante era costituita dai coniugi: ██████████

██████████ ██████████, nato a ██████████
██████████, codice fiscale ██████████ e
██████████ ██████████, nata a ██████████
██████████, codice fiscale ██████████, coniugi in regime di comunione legale dei beni.

In particolare, con riferimento al cespite oggetto di perizia, la parte donante dichiarava: *“Entrambi i genitori ██████████ e ██████████, ognuno per i propri diritti, pari ad un mezzo (1/2) per ciascuno di essi, ed entrambi per l'intero: - la piena proprietà del capannone, nel quale è attualmente gestita l'azienda di cui sopra, sito in Lamezia Terme - Sambiase - Località Cantagallo, Via Domenico Porchio e precisamente: * il capannone, attualmente adibito a laboratorio artigiano, della superficie di metri quadrati duecentoquaranta (mq 240) circa con annessa corte di pertinenza esclusiva, nel suo insieme confinante con proprietà dei coniugi ██████████ con proprietà ██████████ e con la pubblica via salvo altri. Il tutto è riportato nel N.C.E.U. di Sambiase alla partita N. 5486 foglio di mappa 68, particella 31, via Domenico Porchio, piano T, ancora da classificare, giusta la denuncia di accatastamento presentata all'UTE di Catanzaro in data 9 agosto 1986, protocollo N. 366/D”* **(vedi allegato F)**.



QUESITO N. 6

Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e





delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro.

Come già trattato ai quesiti N. 4 e N. 5 della presente relazione, il **LOTTO UNICO**, è costituito dal complesso edilizio costituito da un capannone ad uso artigianale (categoria catastale D/7 - il classamento è stato attribuito automaticamente in tale categoria in relazione all'estensione), in parte a due livelli, corredato da corte esterna, con quota pignorata complessiva pari al totale, in quanto la proprietà, catastalmente è riconducibile esclusivamente alla società **██████████ ██████████** - società a responsabilità limitata, via **██████████ ██████████** - 88046 Lamezia Terme, numero REA CZ-**██████████**, C.F. e P.IVA **██████████ ██████████** **(vedi allegati D, E, F).**

A tale scopo non sussiste la necessita di "tutelare" quote di possesso dall'espropriazione forzata.

Il pignoramento immobiliare del 18/03/2016, R.P. N. 2712, R.G. N. 3463, derivante da domanda giudiziale del 29/02/2016, rep. N. 297, inoltre, colpisce l'intera proprietà **(vedi allegato E).**

Come ampiamente descritto, il complesso si colloca in area periferica rispetto all'abitato di Sambiasse, seppure disti poche centinaia di metri dal centro, direzione Nord, lungo la Strada Provinciale N. 73.

Secondo il Piano Strutturale Comunale - PSC adottato dal Comune di Lamezia Terme con delibera del Consiglio Comunale N. 79, del 19/02/2015, l'area in cui si colloca il fabbricato in esame (di fatto la zona omogenea è circoscritta al solo fabbricato e corte) è individuata come: "zone a prevalente destinazione produttiva (art. 66





e 79)" **(vedi allegato A).**

Non solo ma lo strumento urbanistico ha "ritagliato" tale area esclusivamente per il fabbricato in questione, non estendendone l'influenza ad altre zone limitrofe.

In sostanza è stato riconosciuto al complesso immobiliare una vocazione, per altro storicamente assentita, di produzione artigianale.

Purtroppo, per come si dirà gran parte dell'edificato è abusivo e necessita di essere smantellato dall'acquirente sub-asta, di conseguenza pensare di smembrare ulteriormente tale bene, suddividendolo in lotti, risulterebbe un'operazione illogica.

In conclusione e sulla base di quanto esposto, il lotto è da intendersi come unico ed indivisibile.



QUESITO N. 7

Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, 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.

In occasione dei diversi sopralluoghi presso i cespiti eseguiti effettuati allo scopo di perfezionare l'accatamento del compendio immobiliare, il sottoscritto oltre ad ottemperare alle operazioni di rilievo grafico, geo-topografico e fotografico dell'immobile investigato, faceva chiarezza sullo stato di possesso dello stesso, anche grazie alle volontarie asserzioni dei convenuti.

In particolare, emergeva che all'attualità e per come confermato dalla parte, lo stabile è utilizzato dalla società pignorata

██████████ ██████████ – società a responsabilità limitata, via Case





██████████ – 88046 Lamezia Terme, numero REA CZ-██████████
C.F. e P.IVA ██████████, con amministratore unico ██████████
██████████ nato a Lamezia Terme il ██████████, C.F.
██████████.

Detta società, in accordo con l'oggetto sociale, si occupa di lavorazione del ferro, di alluminio e di qualsiasi altro metallo, anche se la vetustà dell'impianto è lampante e lo stabile necessita di un adeguamento sotto il profilo strutturale-impiantistico ed igienico.

Dalla ricerca effettuata dallo scrivente presso l'agenzia delle entrate di Lamezia Terme, grazie anche alle dichiarazioni della parte esecutata, si aveva modo di appurare che il 15 settembre 2011 veniva registrato un "contratto di locazione ad uso commerciale", al N. 1952, serie 3, intercorrente tra il signor ██████████ ██████████, nato a Sambiasse (ora Lamezia Terme) il ██████████, C.F. ██████████, in qualità di legale rappresentante della ██████████ ██████████ Srl P.IVA ██████████ – locatrice – e ██████████ ██████████, nato a Sambiasse (ora Lamezia Terme) il ██████████, C.F. ██████████, in qualità di legale rappresentante della ██████████ ██████████ socio unico, P.IVA ██████████ – conduttore – della durata di anni 6 (rinnovabili per altri 6), con canone pattuito pari ad euro 10.200,00 + IVA, da pagarsi mensilmente in euro 850,00 + IVA, dal 01/08/2011 entro il giorno 10 di ogni mese **(vedi allegato J)**.

Nello specifico, il citato contratto recita: *"Contratto di Locazione ad Uso Commerciale – Stipulato oggi 26/08/2011 in Lamezia Terme tra: ██████████ ██████████ nato a Sambiasse (ora Lamezia Terme) il ██████████, C.F. ██████████ in*





qualità di legale rappresentante della [REDACTED] [REDACTED] Srl P.IVA [REDACTED] denominato parte locatrice e [REDACTED] [REDACTED] nato a Sambiasse (ora Lamezia Terme) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] in qualità di legale rappresentate della Saf Srl, socio unico, P.IVA [REDACTED] denominato parte conduttrice. Le parti convengono e stipulano: 1 – Oggetto della locazione: Capannone sito in Lamezia Terme, via Case Sparse Oppolese 8, di mq 200, composto di N. 2 vani utili, riportato nel catasto urbano di Lamezia Terme alla partita 1002963, foglio di mappa 68, particella 31 con categoria C/2; 2 – Durata della locazione: anni 6 ai sensi dell'art. 27 della legge 27 luglio 1978, n. 392, a partire dal 01/09/2011 con scadenza al 30/08/2017, rinnovabile per la stessa durata se non interviene disdetta, tramite raccomandata R.R., almeno sei mesi prima della scadenza. 3 – Immissione in possesso del locale: la immissione nel possesso del citato locale è fatta in data 01/09/2011 con la consegna di N. 3 chiavi. 4 – Canone: Il canone di locazione annuo è pattuito in euro 10.200,00 + IVA compresa da pagarsi mensilmente in euro 850,00 + IVA, dal 01/09/2011 entro il giorno 10 di ogni mese, presso il domicilio del locatore. 5 – Aggiornamento Istat: Il canone dovrà essere aggiornato annualmente secondo gli indici ISTAT per le locazioni pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale. 6 – Uso: L'immobile si concede per uso esclusivamente professionale e precisamente per: attività di lavorazione ferro, alluminio e più in generale attività di metalmeccanica/artigianato. 7 – Divieti: E' vietata assolutamente la sublocazione dell'immobile e cessione anche parziale del contratto. E' vietato il mutamento di destinazione d'uso. 8 – Concessione di edificazione: il locatore dichiara che l'immobile è stato oggetto di sanatoria edilizia in data 30/12/1986, N. 0279585005. 9- Stato dell'immobile: Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. 10 – Divieto di modifiche: Ogni aggiunta che non possa essere rimossa in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione o trasformazione non potrà essere fatta dal





conduttore, senza il consenso scritto del proprietario. 11 – Riparazioni: Sono a carico del conduttore tutti gli interventi di piccola manutenzione e quelle di straordinaria manutenzione sono a carico del locatore. 12 – Cauzione: Il conduttore si impegna a versare al locatore entro giorni cinque da oggi la somma di euro 2550,00 + IVA (pari a tre mensilità) a titolo di cauzione, che sarà restituita alla scadenza del contratto e trattenuta in caso di danni all'immobile. Il deposito dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo. Gli interessi maturati sul deposito cauzionale, calcolati al tasso legale in vigore, saranno corrisposti al termine dell'anno solare. A richiesta del locatore la cauzione potrà essere aumentata proporzionalmente al variare del canone di locazione. 13 – Spese di registrazione: Sono divise a metà fra le parti come per legge, con onere a carico della conduttrice di provvedere alla relativa imposta. 14 – Per quanto non previsto si rinvia al codice civile e alla legge N. 392 del 27 luglio 1978. Letto, approvato e sottoscritto” **(vedi allegato J)**.

In data 20/03/2017, in Lamezia Terme, le parti sono enunciate sottoscrivevano la “scrittura privata di riduzione di canone di locazione” **(vedi allegato J)**.

Nel dettaglio, la scrittura privata prevede: “**SCRITTURA PRIVATA DI RIDUZIONE CANONE LOCAZIONE** - Stipulato oggi 20/03/2017 in Lamezia Terme (CZ) - Con la seguente scrittura privata, valida a tutti gli effetti di legge, le parti: 1) Sig. ██████████ nato a Sambiasi ora Lamezia Terme il ██████████ c.f. ██████████ domiciliato in ██████████ in qualità di legale rappresentante della ██████████ Srl P.IVA ██████████ di seguito denominato locatore; 2) Sig. ██████████ nato a Sambiasi ora Lamezia Terme il ██████████ c.f. ██████████ domiciliato in ██████████ in qualità di legale rappresentante della ██████████ di seguito denominato conduttore. In riferimento al contratto di locazione stipulato in data 26/08/2011 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Lamezia Terme in data 15/09/2011 alla Serie N°

Capannone INTEGRAZIONE: P. E. N. 21/2016 R. G. E. - G.E.: dott.ssa Adele FORESTA Pag. 34 di 98





1952/3 convengono e stipulano quanto segue: a decorrere dal mese di Aprile il canone di locazione sarà ridotto da Euro 10.200,00 + iva a Euro 3.000,00 + iva annui, che il conduttore si impegna a corrispondere in rate mensili di Euro 250 +iva. Restano ferme e valide tutte le restanti pattuizioni presenti nel contratto originario non costituendo la presente scucitura novazione contrattuale. Letto, approvato e sottoscritto” **(vedi allegato J).**



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.

Al fine di fornire una risposta circostanziata al quesito, il sottoscritto si interfacciava con la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Catanzaro ed estraeva la visura storica sulla società di capitale eseguita, ossia la [REDACTED] S.r.L. **(vedi allegato I).**

L'ispezione forniva i seguenti dati identificativi: [REDACTED]

[REDACTED] – società a responsabilità limitata, [REDACTED]
- 88046 Lamezia Terme, numero REA CZ-[REDACTED], C.F. e P.IVA
[REDACTED] con amministratore unico [REDACTED] nato a
Lamezia Terme il [REDACTED], C.F. [REDACTED] **(vedi allegato I).**

Risulta essere irrilevante, quindi, relazionare in merito al regime patrimoniale della società di cui sopra, in quanto, essendo la stessa per l'appunto una "S.R.L.", che appartiene alla categoria delle società di capitali, come tale risponde, in caso di insolvenza delle obbligazioni sociali, soltanto con il proprio patrimonio (art. 2462 c.c.)





(vedi allegato I).



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)

Il complesso immobiliare trattato nella presente perizia risulta in parte abusivo ed illegittimo in quanto edificato dalla società eseguita senza alcuna autorizzazione urbanistica.

In verità, l'intera edificazione è avvenuta in modo abusivo, ma il 30 settembre 1986, presso l'ufficio tecnico di Lamezia Terme, il signor [REDACTED], nato a Sambiasse (ora Lamezia Terme) il [REDACTED] esibiva "domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla Legge 28 febbraio 1985, N. 47" – Mod. 47/85-R e 47/85-D, N. progressivo 0279585005, protocollo N. 50102" allo scopo di ottenere il condono edilizio di un fabbricato ad un piano fuori terra, costituito da due corpi di fabbrica adibiti ad attività artigianale; come noto, infatti, il mod-D riguardava opere ad uso non residenziale **(vedi allegato G).**

Da quanto si evince dalla documentazione tecnica a corredo della domanda di sanatoria, l'opera da sanare esplicava una superficie complessiva di mq 208,00, un volume di mc 876,80 ed aree scoperte di pertinenza del fabbricato di mq 328,00, accatastata con categoria C/3 e sita in via Domenico Porchio (ora via Case Sparse Oppolese),





Sambiase di Lamezia Terme.

Analizzando la planimetria catastale del cespite si scopre che l'esibizione dell'elaborato tecnico è stato effettuato il 07/08/1986, ossia pochi giorni prima della presentazione della domanda di sanatoria.

In sostanza, è evidente che la situazione urbanistica e catastale del cespite è "congelata" al 1986, e successivamente sono stati realizzati nuovi ampliamenti abusivi **(vedi allegato G).**

E' evidente, quindi, che l'acquirente sub-asta dovrà confrontarsi con una situazione urbanistica piuttosto complessa che sarà dettagliatamente spiegata nelle risposte ai quesiti specifici.

Come precisato, secondo lo strumento urbanistico del Comune di Lamezia Terme, ossia, il Piano Strutturale Comunale - PSC, adottato con delibera del Consiglio Comunale N. 79, del 19/02/2015, l'area in cui si colloca il fabbricato in esame (di fatto la zona omogenea è circoscritta al solo fabbricato e corte) è individuata come "Zone a prevalente destinazione produttiva (art. 66 e 79)" **(vedi allegato A).**

Dalla lettura del R.E.U. - Regolamento Edilizio Urbanistico per come previsto dalla L.R. 19/2002, art. 21 - allegato al PSC, si evince che l'articolo 66, cita testualmente: "Articolo 66 - Zone a prevalente destinazione produttiva. 1. Nelle Zone a prevalente destinazione produttiva del Territorio urbanizzato, individuate nella Tav. 1.2, sono previsti gli usi produttivi, di cui all'art. 27, comma 2B, con l'esclusione





della grande distribuzione commerciale. La media distribuzione si realizza nei limiti e con le procedure della legislazione regionale e del PTCP della Provincia di Catanzaro; sono altresì previsti usi di tipo A3 e A4 e di tipo C3, di cui al medesimo Art. 27. Trova altresì conferma il Piano Commerciale Comunale vigente. 2. Il Piano si attua attraverso permesso di costruire, con un Indice di utilizzazione fondiaria, Uf, non superiore a 0,35 mq/mq. Nel caso di ospitalità assicurata a diritti edificatori trasferiti, sulla base delle procedure perequative di cui all'Art. 53, comma 4, oltre che di quanto previsto al comma 6 dell'Art. 63, tale Indice di utilizzazione si incrementa fino ad una Uf non superiore a 0,5 mq/mq. 3. Sono previsti interventi di Ristrutturazione di tipo R6.1, R6.3, R6.4, R6.7; ed interventi di Nuova Costruzione di tipo NC1, di cui all'Art. 26. 4. In tali Zone si opera comunque nel rispetto delle norme e dei parametri ambientali di tutela dai fattori di molestia e nocività, in vigore" **(vedi allegato A).**

L'articolo 79, invece riporta: "Articolo 79 - Ambiti urbani minori. Specifiche finalità. Processi di urbanizzazione. 1. Negli Ambiti urbani minori di Acquadauzano, Acquafredda, Annunziata, Bucolia Superiore, Cantarelle, Caronte, Carrà Cosentino, Fronti, Gabella, Ginepri, Magolà, Miglierina, Piano Luppino, San Minà, Sant'Ermia, Santa Maria, Serra, Serra Castagna, Spineto, Telara, Vallericciardo ed altri piccoli centri frazionali, come individuati nella Tav. 1.2, classificati come Territorio urbanizzato ai sensi dell'Art. 20, comma 3 a), della LR 19/2002, in corrispondenza di suoli non sottoposti a tutela e suscettibili di effettiva urbanizzazione, il PSC persegue obiettivi di integrazione nel sistema urbano, di sostenibilità





insediativa, di difesa della rete dei servizi, di integrazione delle reti tecniche. 2. Gli usi complessivamente ammessi sono tutti gli usi esistenti. Gli usi previsti sono gli usi a prevalente destinazione residenziale e gli usi a prevalente destinazione produttiva, di cui agli Artt. 65 e 66, oltre agli usi di servizio. 3. Circa le Funzioni produttive integrate, previste nella località di Fronti, individuate nella Tav. 1.2, si procede attraverso Strumento di pianificazione di cui all'Art. 32 della LR 19/2002, con un Indice di utilizzazione territoriale, Ut, non superiore a 0,25 mq/mq. 4. Di norma, negli stessi Ambiti, il PSC si attua attraverso Permesso di costruire su Unità fondiaria, con un Indice di utilizzazione fondiaria, Uf, non superiore a 0,25 mq/mq, tanto nelle Zone a prevalente destinazione residenziale che a prevalente destinazione produttiva, ferma restando la possibilità dell'Amministrazione di operare attraverso strumenti urbanistici attuativi, con particolare riferimento agli ambiti che evidenziano una particolare complessità insediativa, oltre a specifiche esigenze di adeguamento/rinnovamento delle reti di urbanizzazione. L'Amministrazione si riserva di utilizzare forme specifiche di convenzionamento accompagnate ai Permessi di costruire, nei casi di particolare complessità insediativa, di norma con specifico riguardo ad operazioni attuative che coinvolgano più proprietà fondiarie. L'Amministrazione si riserva altresì di operare in modo puntuale con il Piano dei Servizi, di cui agli Artt. 22 e 51. Il suddetto Indice di utilizzazione si incrementa fino ad un Uf non superiore a 0,3 mq/mq, nel caso di ospitalità assicurata a diritti edificatori trasferiti, in applicazione di





pratiche perequative o in analogia a quanto previsto per i suoli del Territorio urbanizzato agli Artt. 63, 65 e 66. 5. L'Amministrazione si riserva infine di intervenire, in sede di pianificazione operativa, per risolvere eventuali criticità emergenti, in alcuni di tali ambiti, con particolare riguardo ai processi di urbanizzazione. 6. Sono previsti sui fabbricati esistenti interventi di Ristrutturazione di tipo R6.1, R6.3, R6.7, e sulle Unità fondiarie libere interventi di Nuova Costruzione di tipo NC1, come definiti all'Art. 26. 7. Circa i Servizi di quartiere e le Attrezzature urbane, esistenti e di previsione, negli Ambiti urbani minori si procede analogamente a quanto previsto in materia per il Territorio urbanizzato, secondo i criteri di cui al Capo 13. 8. Negli Ambiti urbani minori, l'Amministrazione si riserva di sostenere gli interventi di Recupero di cui al comma 6, nei modi previsti per gli interventi di Recupero nei Centri storici, all'ultimo comma dell'Art. 61" **(vedi allegato A).**

Infine, secondo la carta dei vincoli a corredo del Piano Strutturale Comunale – PSC adottato dal Comune di Lamezia Terme, l'area in cui si colloca il lotto in esame è sottoposto a "Vincolo per rischio idraulico e di stabilità dei versanti - Classe 4 (Artt. 12, comma 2 e 26, comma 2)" **(vedi allegato A).**

Secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale, invece, l'area è qualificata come "Zona E – agricola ordinaria" ed è assoggettata agli ordinamenti della Legge N. 431 dell'08/08/1985 "Disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale. Integrazioni dell'art. 82 del d.P.R. 24 luglio 1977, N.





616".

Inoltre, è evidente che il fabbricato sia assoggettato al vincolo di rispetto stradale.

Come già precisato, le visite hanno dimostrato in modo incontrovertibile che la qualità del complesso è scadente e la vetustà dell'impianto è lampante; lo stabile necessita di un adeguamento sotto il profilo strutturale-impiantistico ed igienico.



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 esplicito riferimento alle ispezioni effettuate in occasione del primo deposito nonché 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), giorno 14/02/2019 al fine di aggiornare e verificare le formalità gravanti sui cespiti **(vedi allegato E)**.

L'ispezione è stata diretta, sia nei confronti del nominativo esecutato, utilizzando i dati anagrafici, e sia nei confronti della massa immobiliare pignorata, sulla scorta degli estremi catastali **(vedi allegati D, E)**.

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, con esplicito riferimento al Lotto indagato, sono di seguito elencati:

❖ *Iscrizione*, **IPOTECA VOLONTARIA**, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, Capitale € 340.000,00, Tasso Interesse Annuale 4,57 %, Totale € 680.000,00, Durata 15 anni, Presentazione N° 2 del 09/11/2011, R.P. N 2121, R.G. N 15194, derivante da Atto Notarile Pubblico del 28/10/2011, Rep. 11672/7502, a rogito del Notaio Panzarella Sebastiano, con sede a Lamezia Terme (CZ), riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale N° 1

1) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Catasto F., Foglio 37, P.Illa 1174, Sub. 1, Nat. C., Loc. Chianella Mortilla, Piano T-1-2;

2) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., Foglio 84, P.Illa 1136, sub. 49, Nat. A3, Consistenza 6,5 vani, Via Antonio Gramsci, Piano 4-5.

Unità negoziale N° 2

1) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., Foglio 68, P.Illa 31, Nat. C3, cons. 221 mq, Via D. Porchio, Piano T.

Unità negoziale N° 3

1) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., Foglio 84, P.Illa 1136, sub. 1104, Nat. C6, Consistenza 16 mq, Via Antonio Gramsci, Piano S1.

A FAVORE: (Creditore Ipotecario)

1) Credito Cooperativo Centro Calabria Società Cooperativa,





con sede a Cropani (CZ), C.F. 01935780799;

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

CONTRO: (Debitore Ipotecario)

1) [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED] (CZ), C.F. [REDACTED];

- *Relativamente all'unità negoziale N° 3, Per il diritto di Proprietà per la quota 1/1, in regime di SEPARAZIONE DEI BENI.*

In qualità di Terzo Datore di Ipoteca

1) [REDACTED] Società a Responsabilità Limitata, a Lamezia Terme (CZ), C.F. [REDACTED];

- *Relativamente all'unità negoziale N° 2, Per il diritto di Proprietà per la quota 1/1.*

2) [REDACTED], nata il [REDACTED] in [REDACTED], C.F. [REDACTED];

- *Relativamente all'unità negoziale N° 1, Per il diritto di Proprietà per la quota 1/1, in regime di SEPARAZIONE DEI BENI.*

Debitori non datori di ipoteca

1) [REDACTED], nato il [REDACTED] a Sambiasse (CZ), C.F. [REDACTED].

SEZIONE D – Ulteriori informazioni

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

La "banca" concede a titolo di mutuo ex art. 38 d.lgs. 385/93 al "cliente" che accetta, la Somma di euro 340.000,00 (trecentoquarantamila virgola zero zero). L'importo viene erogato mediante accredito sul conto corrente n. 40010041





intestato a [REDACTED] e [REDACTED], che ne rilascia quietanza. La somma viene Contestualmente riconsegnata alla "banca" e costituita in deposito cauzionale Infruttifero presso la stessa, a garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi posti a Carico della "parte mutuataria" dal presente atto e relativi allegati. Essa sarà svincolata e restituita al cliente non appena l'ipoteca risulterà regolarmente Iscritta. Art. 2= interessi e spese il presente mutuo produrrà interessi a partire dalla Odierna ad un tasso annuo variabile, pari all'indice di riferimento maggiorato di 2,80 (due virgola ottanta) punti, attualmente pari al 4,57% (quattro virgola Cinquantasette per cento) con conteggio sull'anno civile (365 (trecentosessantacinque) giorni). L'indice di riferimento è costituito da euribor a sei Mesi su base 365 (trecentosessantacinque) giorni, rilevato alla fine di ogni mese. Il tasso così determinato si modificherà automaticamente in relazione alla misura dell'indice Di riferimento in essere alla data di scadenza di ciascuna rata di ammortamento e con Decorrenza dalla successiva rata di ammortamento. Il tasso non potrà comunque mai Essere inferiore al 4,50% (quattro virgola cinquanta per cento) annuo. In caso di Soppressione o mancata rilevazione del parametro di indicizzazione nei mutui a tasso variabile, le parti concordano sin d'ora che il mutuo continuerà a produrre interessi, Indicizzati al tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della "banca" Centrale europea, maggiorato di uno spread di 4,50% (quattro virgola cinquanta per Cento) (attualmente pari a 6,00% (sei virgola zero zero per cento)). Sono a carico del Cliente gli onorari, le spese e le imposte relative al presente contratto, nonché le Spese e gli oneri tributari eventualmente conseguenti (come le spese sostenute per Eventuali inadempimenti del "cliente" o per la sua decadenza dal termine di rimborso). L'importo complessivamente dovuto alla scadenza di ciascuna rata, oppure in caso di Risoluzione del contratto o di decadenza dal beneficio del termine, produce interessi di Mora al tasso contrattuale vigente, maggiorato di quattro punti in ragione d'anno, Fino al momento del pagamento. Su detti interessi non è consentita la capitalizzazione Periodica. L'indicatore sintetico di costo (taeg), attualmente pari al 4,99% (quattro Virgola novantanove per cento) nonché tutte le altre condizioni di





natura economica Del contratto e gli ulteriori oneri a carico della "parte mutuataria" sono riportati Nel documento di sintesi che sottoscritto dalle parti e da me notaio, previa espressa Dispensa dalla lettura fattamene dai componenti con il mio consenso, si allega al Presente atto sotto la lettera "c" formandone parte integrante e sostanziale. Il taeg potrà modificarsi per la variazione del tasso di interesse, delle spese per il pagamento e Per l'avviso di scadenza delle rate, delle spese per le comunicazioni annuali. Non sono Considerati nel calcolo del taeg il compenso per l'esercizio della facoltà di pagamento Anticipato, gli interessi di mora, gli oneri tributari connessi al presente contratto, le Spese che la "banca" dovesse sostenere per il recupero del proprio credito e comunque in Conseguenza dell'inadempimento della "parte mutuataria", le spese relative ad Attività compiute dalla "banca" in ottemperanza a richieste formulate da autorità Giudiziarie o tributarie riguardanti la "parte mutuataria" (eccetto l'imposta di cui al D.p.r. n. 601/1973), nonché le spese postali per le comunicazioni dovute ai sensi delle Vigenti disposizioni in materia di trasparenza bancaria e l'imposta di bollo se dovuta. Art. 3= modifica delle condizioni in presenza di un giustificato motivo (tra cui a titolo Esemplificativo la modifica di disposizioni di legge, la variazione generalizzata delle Condizioni economico-finanziarie di mercato o degli indici dei prezzi, il mutamento del Grado di affidabilità del "cliente" espresso in termini di rischio di credito e Determinato sulla base di oggettive procedure di valutazione) il "cliente" accorda Specificamente alla "banca" la facoltà di modificare unilateralmente i prezzi e le Altre condizioni previste dal contratto ad esclusione delle clausole aventi ad oggetto I tassi, rispettando le prescrizioni dell'art. 118 del d.lgs. N. 385/1993 e successive Modificazioni. Art. 4= rimborso il rimborso sarà effettuato in n. 180 (centottanta) Rate consecutive mensili comprensive di capitale e di interessi. La prima rata scadrà il 27 (ventisette) novembre 2011 (duemilaundici) le rate successive scadranno nel Medesimo giorno di ogni mese secondo il piano di ammortamento che, previa espressa Dispensa dalla lettura fattamene dai componenti con il mio consenso, si allega al Presente atto sotto la lettera "d". Fino alla scadenza della prima rata il "cliente" corrisponderà il mutuo entrerà in ammortamento dalla data odierna la "banca" è autorizzata ad





addebitare tutti gli importi dovuti in dipendenza del presente Contratto sul conto corrente n. 40010041 intestato o cointestato al "cliente" che si Impegna a preconstituire i relativi fondi. Le obbligazioni del "cliente" sono solidali ed Indivisibili per i successori ed aventi causa. Art. 5= estinzione anticipata la "banca" non potrà richiedere il rimborso anticipato se non in caso di inadempimento, di decadenza dal beneficio del termine o di diminuzione di garanzia. Il "cliente" potrà estinguere Anticipatamente, in tutto o in parte il mutuo, dando un preavviso di almeno 15 (quindici) giorni e corrispondendo il capitale, gli interessi e gli altri oneri maturati Fino a quel momento. Qualora il finanziamento non sia diretto all'acquisto o alla Ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento Della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche, ai sensi Dell'art. 120-ter del decreto legislativo n. 385 del 1 settembre 1993 (cd. Testo unico Bancario) ed esclusa altresì l'ipotesi di surrogazione ai sensi dell'art. 120-quater del Decreto legislativo n. 385 dell'1 settembre 1993 (cd. Testo unico bancario), sarà dovuto un compenso onnicomprensivo per l'estinzione anticipata pari all'1,5% (uno virgola Cinque per cento) del capitale restituito in anticipo, ai sensi dell'art. 40, primo comma D.Lgs. 385/93, secondo la seguente formula esemplificativa: - capitale da restituire in Anticipo: euro 1.000,00 (mille virgola zero zero); compenso onnicomprensivo dovuto alla "banca": euro 15,00 (quindici virgola zero zero) = (1.000,00 x 1,50% (uno virgola cinquanta Per cento)). Art. 6= ipoteca la "parte datrice d'ipoteca", signori [REDACTED] [REDACTED] per gli immobili descritti in calce al presente atto sotto le lettere a) e d) , [REDACTED] [REDACTED] per l'immobile descritto in calce al presente atto sotto la lettera c) e la Società "[REDACTED] [REDACTED] Società a responsabilità limitata" per l'immobile descritto in calce al presente atto sotto le lettere b), concedono ipoteca di primo Grado, secondo grado formale, sugli immobili di proprietà della società "[REDACTED] [REDACTED] s.r.l." a favore della "banca" e di secondo grado formale che diverrà di primo Grado, sugli immobili di proprietà della signora [REDACTED] [REDACTED] che accettano e che Dichiarano essere di loro piena proprietà, in regola con il pagamento delle imposte e Liberi da vincoli ed altri pregiudizi, anche parziali, ad eccezione di: -





ipoteca (gravante Sulle particelle 1136 sub 1104 e 1136 sub 49 del foglio di mappa 84 descritto in calce al Presente atto sotto le lettere c) e d) iscritta in Catanzaro in data 8 novembre 2004 ai Numeri 24594 r.g. e 6286 r.p. a favore del "Credito Cooperativo Centro Calabria", con sede in Cropani; il suddetto gravame sarà cancellato con l'estinzione anticipata del mutuo Fondiario, concesso dalla "banca" ai signori [REDACTED] e [REDACTED], con atto a rogito notaio Rosaria Carmela Agapito da Lamezia Terme in data 29 Ottobre 2004, repertorio n. 74417, raccolta n. 13304; - ipoteca (gravante sulla particella 31 del foglio di mappa 68 descritto in calce al presente atto sotto la lettera b) iscritta In Catanzaro in data 18 maggio 2000 ai numeri 11065 r.g. e 1225 r.p., a favore della "banca Antoniana popolare veneta società cooperativa per azioni a responsabilità limitata", Quota di mutuo totalmente estinta come risulta dalla comunicazione dell'istituto Mutuante in data 27 ottobre 2011, pertanto la suddetta ipoteca risulta essere solo Formalmente esistente e quindi la parte datrice d'ipoteca provvederà a far effettuare La sua formale cancellazione a proprie cure e spese; - vincoli nascenti dalla Convenzione edilizia (sull'area sulla quale sorge il fabbricato censito con particella 1174 sub 1 del foglio di mappa 37 descritto in calce al presente atto sotto la lettera a) Stipulata con atto a mio rogito in data 17 settembre 2008, trascritta in Catanzaro in Data 3 ottobre 2010, ai numeri 16184 r.g. e 10695 r.p., detta convenzione non è Pregiudizievole ai fini dell'iscrizione dell'ipoteca. L'ipoteca sarà iscritta per euro 680.000,00 (seicentottantamila virgola zero zero) di cui: a) euro 340.000,00 (trecentoquarantamila virgola zero zero) a garanzia della somma mutuata; b) euro 85.000,00 (ottantacinquemila virgola zero zero) a garanzia di tre annualità di interessi Calcolati al tasso attuale del 4,57% (quattro virgola cinquantasette per cento) aggiornato della mora di 4 (quattro) punti e pertanto al tasso complessivo dell'8,57% (otto virgola cinquantasette per cento) la somma iscritta si intende aumentata di Diritto, a norma dell'art. 39, terzo comma d.lgs. 385/93, sino a concorrenza dell'intero Importo effettivamente dovuto per effetto della clausola di indicizzazione di cui al Precedente art. 2 (due); c) euro 255.000,00 (duecentocinquantacinquemila virgola zero zero) per eventuali rimborsi di imposte





o premi di assicurazione, e per ogni altro credito Della "banca", comprese le spese alle quali dovesse andare incontro per la Conservazione o il realizzo del proprio credito. Art. 7= obblighi relativi agli immobili Ipotecati la "parte mutuataria" e la "parte datrice d'ipoteca" si obbligano in solido a Tenere assicurati a loro spese - per tutta la durata del finanziamento - i beni ipotecati Contro i danni da incendio, caduta di fulmine e scoppio, per un importo ritenuto equo, Presso una società di gradimento della "banca". Le polizze dovranno essere depositate Presso la "banca" e vincolate a suo favore. Essa potrà richiedere la dichiarazione di Vincolo e provvedere all'assicurazione ed al pagamento dei premi in luogo ed a spese Degli obbligati, in caso di loro inadempimento, salvo il diritto di risolvere il mutuo. Gli Immobili dovranno essere mantenuti e conservati con la diligenza del buon padre di Famiglia. In caso di sinistro, la "banca" dovrà essere informata entro 15 (quindici) Giorni e le somme dovute dalla compagnia assicuratrice dovranno essere versate alla "banca" per l'estinzione totale o parziale del debito, secondo l'insindacabile giudizio Della "banca" stessa. La "banca" si riserva la facoltà di fare ispezionare gli immobili Ipotecati da un tecnico di sua fiducia. La "parte mutuataria" e la "parte datrice D'ipoteca" si obbligano a comunicare alla "banca" entro 30 (trenta) giorni a mezzo Lettera raccomandata l'intervenuto trasferimento a terzi della proprietà degli Immobili ipotecati o la costituzione sugli stessi di diritti reali di godimento, Corredando la comunicazione con copia dei relativi titoli. La locazione degli immobili Ipotecati per un periodo superiore a quello minimo previsto dalla legge richiede il Preventivo consenso scritto della "banca". La "parte mutuataria" e la "parte datrice D'ipoteca" dovranno avvisare tempestivamente la "banca" di ogni evento che possa Modificare in senso negativo la consistenza o il valore degli immobili ipotecati, nonché' Di eventuali turbative del possesso o contestazioni del diritto di proprietà da parte di Terzi. In caso di deprezzamento o diminuzione per qualsiasi causa del valore degli Immobili ipotecati in misura tale da ridurre il margine di garanzia accertato in sede di Concessione del mutuo, o in caso di deterioramento della situazione patrimoniale ed Economico-finanziaria del "cliente", la "banca" potrà richiedere a suo insindacabile Giudizio una congrua integrazione della garanzia





ipotecaria ovvero altra idonea Garanzia ed in mancanza potrà esigere la totale o parziale restituzione anticipata del Mutuo. Lo stesso vale in caso di espropriazione per pubblica utilità degli immobili Ipotecati o di costituzione di servitù coattiva sugli stessi, qualora l'indennità Corrisposta alla "banca" non risulti sufficiente a far fronte al rimborso del residuo Debito del mutuo. Art. 8= decadenza del termine ed inadempimento fermi restando i casi Di risoluzione, il verificarsi di una delle ipotesi di cui all'art. 1186 cod. civ. Ivi compreso Il prodursi di eventi tali da incidere negativamente sulla situazione patrimoniale, Finanziaria od economica del "cliente" o dell'eventuale "garante" costituisce Decadenza dal beneficio del termine. In particolare, l'insolvenza del cliente o degli Eventuali garanti può essere evidenziata da protesti, procedimenti conservativi, Cautelari, esecutivi o iscrizioni di ipoteche giudiziali, dalla traenza di assegni senza Autorizzazione o in mancanza di fondi, dalla presenza di rilevanti o ripetute scoperture o sconfinamenti non autorizzati, da inadempimenti in relazione ad altri Rapporti in essere presso la "banca" da segnalazione tra i debitori in sofferenza presso Il sistema bancario o dal rilevante peggioramento nelle condizioni patrimoniali. La "banca" ha il diritto di risolvere il contratto, ai sensi dell'art. 1456 cod. civ., qualora: - Fermo restando quanto previsto dall'art. 40, secondo comma, d.lgs. 385/93, si verifichi il Mancato pagamento di una rata del finanziamento stesso. La presente clausola Risolutiva espressa opererà anche se detta rata sia in parte pagata ed anche se la Stessa sia composta di soli interessi; - il "cliente" non adempia agli eventuali obblighi Posti a suo carico dall'art. 1 (uno) del contratto, con riferimento agli adempimenti Richiesti al fini dello svincolo del deposito cauzionale ovvero ai fini dell'erogazione; - Il "cliente" subisca protesti o compia qualsiasi atto che diminuisca la propria Consistenza patrimoniale, finanziaria od economica ovvero sia assoggettato ad una Qualsiasi procedura concorsuale; - i beni oggetto di garanzia subiscano procedimenti Conservativi, esecutivi o ipoteche giudiziali; - la documentazione prodotta e le Comunicazioni fatte alla "banca" risultino non veritiere; - risultassero, a peso dei beni Concessi in garanzia, altri gravami oltre a quelli enunciati in contratto, ovvero, Sempre con riguardo ai beni cauzionali, risultasse che il cliente o





l'eventuale terzo Garante avessero taciuto debiti per tributi, prestazioni di qualsiasi natura e tasse Aventi prelazione sul credito della "banca", ovvero misure sanzionatorie per effetto di Opere edilizie, installazione di impianti od altro, eseguite senza le prescritte Autorizzazioni; - il "cliente" non provveda puntualmente al rimborso di oneri tributari Comunque derivanti dal finanziamento o dalla costituzione delle relative garanzie, Oneri da intendersi comunque a carico del "cliente" stesso, anche se assolti dalla "banca"; la "banca" sarà comunque disponibile ad esaminare, ove possibile, soluzioni meno gravose per il "cliente" (ad esempio, integrazione o sostituzione di garanzie, Modifiche del piano di ammortamento). Art. 9= domicilio per ogni effetto di legge, anche Ai fini dell'iscrizione ipotecaria, la "banca" elegge domicilio presso la propria sede Legale. La "parte mutuataria" e la "parte datrice d'ipoteca" presso il domicilio o la Residenza dichiarata nel presente contratto e, solo in caso di mancato reperimento, Presso la segreteria del comune di Lamezia Terme. L'invio al "cliente" di altre Dichiarazioni o comunicazioni della "banca", incluse le proposte di modifica Unilaterale ai sensi dell'art. 118 del decreto legislativo 385/93 (t.u.b.), nonché le Comunicazioni periodiche ai sensi dell'art. 119 del decreto legislativo 385/93 (t.u.b.) è effettuato con pieno effetto in forma cartacea o elettronica secondo l'opzione Esercitata dal cliente nel documento di sintesi. In ogni momento il cliente ha il diritto Di cambiare la tecnica di comunicazione utilizzata. In mancanza di diverso accordo Scritto, in caso di cointestazione del rapporto a più persone, le comunicazioni ed ogni Altra notifica sono fatti dalla "banca" ad uno solo dei cointestatari all'indirizzo e Con le modalità prescelti e sono operanti a tutti gli effetti anche nei confronti degli Altri. La modifica della modalità di invio della corrispondenza può essere disposta da Ciascuno dei cointestatari con effetto nei confronti di tutti, fermo restando l'obbligo In capo a colui che la dispone di informare tempestivamente gli altri cointestatari. Art. 10= imposte e spese le spese del presente atto sono a carico del "cliente". Per gli onorari Ed i diritti notarili si applica l'art. 39, settimo comma, t.u. il presente atto è soggetto All'imposta sostitutiva prevista dagli articoli 15 e seguenti del d.p.r. n. 601 del 29 Settembre





1973 e successive modifiche ed integrazioni. Il "cliente" si obbliga a Corrispondere l'importo dell'imposta sostitutiva applicabile ai sensi della normativa soprarichiamata, autorizzando la "banca" ad eseguire il relativo addebito sul conto Corrente n 40010041 nella misura determinata in base alle dichiarazioni da lui rese e che Firmate dalle parti e da me notaio, previa espressa dispensa dalla lettura fattamene Dai componenti con il mio consenso, in copia si allegano al presente atto sotto la Lettera "e" per formarne parte integrante e sostanziale. La "parte mutuataria" Conferma ad ogni effetto quanto dichiarato nei predetti allegati. Il "cliente" si Impegna a versare alla "banca" le eventuali maggiorazioni di detta imposta che, per Successive disposizioni legislative, la "banca" medesima fosse tenuta a corrispondere in Relazione al presente atto. Le parti dichiarano di aver già preso conoscenza degli Allegati e perciò dispensano me notaio dalla lettura dei medesimi. Art. 11= pubblicità e Trasparenza delle condizioni ed ufficio reclami della clientela la "banca" osserva nei Rapporti con la clientela, le disposizioni di cui al decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385 e sue successive integrazioni e modificazioni (testo unico delle leggi bancarie e Creditizie) e le relative disposizioni di attuazione. Nel caso in cui sorga una Controversia tra il "cliente" e la "banca", relativa all'interpretazione ed applicazione Del presente contratto, il "cliente" - prima di adire l'autorità giudiziaria è tenuto ai Sensi del d.lgs. N. 28/2010 ad esperire un procedimento di mediazione rivolgendosi ad uno Degli organismi qui di seguito descritti o ad altro convenuto tra le parti. Il "cliente" può presentare un reclamo alla "banca", anche per lettera raccomandata a/r o per via Telematica all'indirizzo pubblicizzato nel foglio informativo relativo al presente Contratto. La "banca" risponde entro 30 (trenta) giorni. Se il "cliente" non è soddisfatto o non ha ricevuto la risposta, può rivolgersi all'arbitro bancario Finanziario (abf). Per saper come rivolgersi all'arbitro si può consultare il sito www.Arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le filiali della Banca d' Italia, oppure chiedere alla "banca". Il "cliente" può attivare una procedura di conciliazione che Consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la "banca", grazie all'assistenza Di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile





rivolgersi al Conciliatore bancario finanziario (organismo iscritto nel registro tenuto dal Ministero della giustizia), con sede a Roma, Via Delle Botteghe oscure n. 54, tel. 06.674821, Sito internet www.conciliatorebancario.it. Rimane in ogni caso impregiudicato il Diritto del "cliente" di presentare esposti alla Banca d'Italia e di rivolgersi in Qualunque momento all'autorità giudiziaria competente, previo esperimento del Procedimento di mediazione. Art. 12= documento la "banca" si impegna fin d'ora a fornire Al "cliente" una copia del presente atto munita degli estremi dell'avvenuta Registrazione. Descrizione degli immobili ipotecati: a) in comune di Gizzeria, località Chianella Mortilla e precisamente: - fabbricato da cielo a terra tuttora in corso di Costruzione, sviluppatosi ai piani terra, primo e secondo, della superficie di circa mq. 140 (metri quadrati centoquaranta), con annessa e pertinente corte esclusiva di circa Mq. 180 (metri quadrati centoottanta), confinante con proprietà Bongiovanni, strada di lottizzazione, proprietà alba costruzioni s.r.l. o suoi aventi causa, salvo altri e più precisi confini; censito nel c.e.u. del comune di Gizzeria, al foglio di mappa 37, particella 1174, sub. 1, contrada Chianella Mortilla, piano t-1-2, in corso di costruzione; b) in Comune di Lamezia Terme, sezione Sambiasse, localita' Case Sparse Oppolese n. 8, già via D. Porchio e precisamente: - locale ad uso artigianale della consistenza catastale di mq. 221 (metri quadrati duecentoventuno), confinante con strada provinciale, proprietà Fiore, proprietà Vaccaro, proprietà Gentile, salvo altri e piu' precisi confini; censito Nel c.e.u. del comune di Lamezia Terme, sezione Sambiasse, al foglio di mappa 68, particella 31, via D. Porchio, z.c. 2, p. T., categ. C/3, cl. 1, mq. 221, r.c. euro 239,69; c) in comune di Lamezia Terme, sezione Sambiasse, viale Gramsci, palazzo "Davoli" e precisamente: - locale garage posto al piano seminterrato della consistenza catastale di mq. 16 (metri Quadrati sedici), confinante con corridoio di accesso, proprietà eredi Mirarchi, proprietà Cristaudo, salvo altri e più precisi confini; censito nel c.e.u. del comune di Lamezia terme, sezione Sambiasse, al foglio di mappa 84, particella 1136, sub. 1104, via Antonio Gramsci, z.c. 1, p. S1, categ. C/6, cl. 1, mq. 16, r.c. euro 20,66; d) in comune di Lamezia Terme, sezione Sambiasse, viale Gramsci, palazzo "Davoli" e precisamente: - appartamento Sviluppantesi tra i piani





quarto e quinto, composto da sei vani e mezzo catastali, Confinante con vano scala, proprietà Fabiano, proprietà Icm s.r.l., salvo altri e piu' precisi confini; censito nel c.e.u. del comune di Lamezia Terme, sezione Sambiasse, al foglio Di mappa 84, particella 1136, sub. 49, via Antonio Gramsci, z.c. 1, p. 4-5, categ. A/3, cl. 3, vani 6,5, r.c. euro 419,62; il suddetto immobile deriva dalla fusione degli originari subalterni 25, 26 e 23 della particella 1136 del medesimo foglio di mappa 84.

❖ *Trascrizione, **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI,***
Presentazione N° 24 del 18/03/2016, R.P. N 2712, R.G. N 3463,
derivante da Domanda Giudiziale del 29/02/2016, Rep. 297, emesso
dal Tribunale di Lamezia Terme, con sede a Lamezia Terme (CZ),
riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale N° 1

1) Comune M208 R - Lamezia Terme (CZ), Catasto F.,
Foglio 84, P.IIa 1136, sub. 1104, Nat. C6, Consistenza 16 mq, Via
Antonio Gramsci, Piano S1.

Unità negoziale N° 2

1) Comune M208 R - Lamezia Terme (CZ), Catasto F.,
Foglio 68, P.IIa 31, Nat. C3, Consistenza 221 mq, Via D. Porchio,
Piano T.

Unità negoziale N° 3

1) Comune E068 - Gizzeria (CZ), Catasto F., Foglio 37, P.IIa
1174, Sub. 1, Nat. C., Loc. Chianella Mortilla, Piano T1-2;

2) Comune M208 R - Lamezia Terme (CZ), Catasto F.,
Foglio 84, P.IIa 1136, sub. 49, Nat. A3, Consistenza 6,5 vani, Via
Antonio Gramsci, Piano 4-5.

A FAVORE:





1) Credito Cooperativo Centro Calabria Società Cooperativa,
con sede a Cropani (CZ), C.F. 01935780799;

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

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

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

CONTRO:

1) ██████████ ██████████, nato il ██████████ a ██████████
██████████ (CZ), C.F. ██████████;

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

2) ██████████ ██████████ SRL, con sede a ██████████
(CZ), C.F. ██████████;

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

3) ██████████ ██████████, nata il ██████████ in ██████████
C.F. ██████████;

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

SEZIONE D – Ulteriori informazioni

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

SPESE PER CANCELLAZIONE FORMALITA'





Al fine di provvedere alla cancellazione delle formalità gravanti sui cespiti pignorati e limitamenti allo stesso, dalle informazioni raccolte presso il servizio di pubblicità immobiliare di Catanzaro, bisogna conteggiare le seguenti cifre:

❖ Cancellazione ***Ipoteca Volontaria***, del **09/11/2011**, Registro Particolare N. 2121, Registro Generale N. 15194, a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria Società Cooperativa (Totale € 680,00): € 35,00 per tasse = **€ 35,00;**

❖ Cancellazione ***Verbale di pignoramento immobili***, del **18/03/2016**, Registro Particolare N. 2712, Registro Generale N. 3463, a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria Società Cooperativa: € 200,00 imposta + € 59,00 bollo + € 35,00 tasse = **€ 294,00.**

Quindi, le spese di cancellazione ammontano complessivamente ad euro 329,00 alle quali bisogna sommare onorari tecnici per almeno altri 300,00 euro.

In totale, quindi, il costo complessivo per le cancellazioni delle formalità composto da spese ed onorari è pari verosimilmente ad euro 700,00 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

Nell'espletamento della relazione di stima, nonché dell'elaborazione delle varie operazioni peritali, il sottoscritto si





rivolgeva molteplici volte 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 di quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

Relativamente alle ispezioni ipotecarie condotte presso l'agenzia delle entrate di Catanzaro, allo scopo di coprire il ventennio si è già relazionato nella risposta al quesito precedente **(vedi allegato**

1).

A tal proposito occorre precisare che non sono state rilevate incongruenze di sorta tra quanto riportato sulle formalità di riferimento, con relazione all'identificazione catastale, ai soggetti titolari dei beni ed alle quote pignorate.

Con riferimento alle indagini catastali, invece, le stesse sono state effettuate presso innumerevoli uffici, indirizzando le ricerche sia alla massa immobiliare eseguita, sulla scorta degli estremi catastali degli stessi, e sia nei riguardi dell'attore eseguito, sulla base dei dati identificativi.

Anche in questo caso è possibile affermare che dai risultati ottenuti non è stata individuata alcuna incongruenza con gli atti di riferimento.

Così per come ricostruito nella premessa alla presente il sottoscritto in ossequio a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione,





dott.ssa Adele Foresta procedeva al censimento del complesso immobiliare conformando quanto realmente esistente con gli elaborati catastali.

Allo stato il compendio formante il Lotto Unico è identificato al catasto di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, Via Case Sparse Oppolese (già via D. Porchio), foglio di mappa N. 68, particella N. 31, sub. 1 (ex foglio N. 68, particella N. 31), z.c. 2, categoria D/7 "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", consistenza 1705 mq, rendita € 1.942,60, via D. Porchia snc, piano T-1 **(vedi allegato D)**.

Al fine di addivenire alla regolarizzazione del compendio edilizio è stato necessario effettuare le seguenti operazioni:

- Ricerche presso Agenzia del Territorio e presentazione istanze per aggiornamento banca dati;
- Denuncia immobili al Catasto fabbricati;
- Individuazione punti fiduciari e dei triangoli di riferimento;
- Rilievo geo-topografico con l'ausilio di GPS del fabbricato, delle pertinenze, dei punti fiduciari e controllo e verifica delle misurate;
- Rilievo grafico e fotografico interno ed esterno dei cespiti;
- Aggiornamento del tipo mappale e predisposizione del frazionamento;
- Esibizione del frazionamento in catasto e pagamento del contributo necessario;





- Accettazione dell'aggiornamento cartografico e ritiro del pregeio approvato;
- Stesura elaborato planimetrico per la dimostrazione dei subalterni, compilazione modelli procedura Docfa e presentazione presso l'Agenzia del Territorio di Catanzaro.
- Ritiro Modelli Docfa approvati.

La situazione rappresentata in catasto, per come precisato nelle risposte ai quesiti precedenti, sia con attinenza all'aspetto cartografico, sia in relazione alle planimetrie catastali è perfettamente coincidente con la realtà dei luoghi (considerando l'edificato assentito ed abusivo), a meno di un bagnetto (abusivo), lato Nord-Ovest, non inserito in mappa in quanto ricade, in parte, sulla strada comunale (riportata in catasto, ma di fatto inesistente) che lambisce, per l'appunto, il confine Ovest della proprietà pignorata **(vedi allegati D, J)**.

In conclusione, quindi, non permangono dubbi sull'identificazione e corrispondenza del bene eseguito, 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 Lamezia Terme (CZ), inoltrando apposita richiesta scritta, al fine di individuare le autorizzazioni





sanatoria è stata versata nel modo seguente: * la prima rata di lire 960.960 (novecentosessantamilanovecentosessanta), in data 29 settembre 1986, con bollettino N. 101, rilasciato dall'Ufficio Postale di Sambiasse; * la seconda rata di lire 493.000 (quattrocentonovantatremila), in data 30 dicembre 1986, con bollettino N. 315, rilasciato dall'Ufficio Postale di Sambiasse; * la terza rata di lire 504.000 (cinquecentoquattromila), in data 26 marzo 1987, con bollettino n. 021, rilasciato dall'Ufficio Postale di Sambiasse; * che in merito non sono stati adottati né risultano pendenti provvedimenti sanzionatori” **(vedi allegato F).**

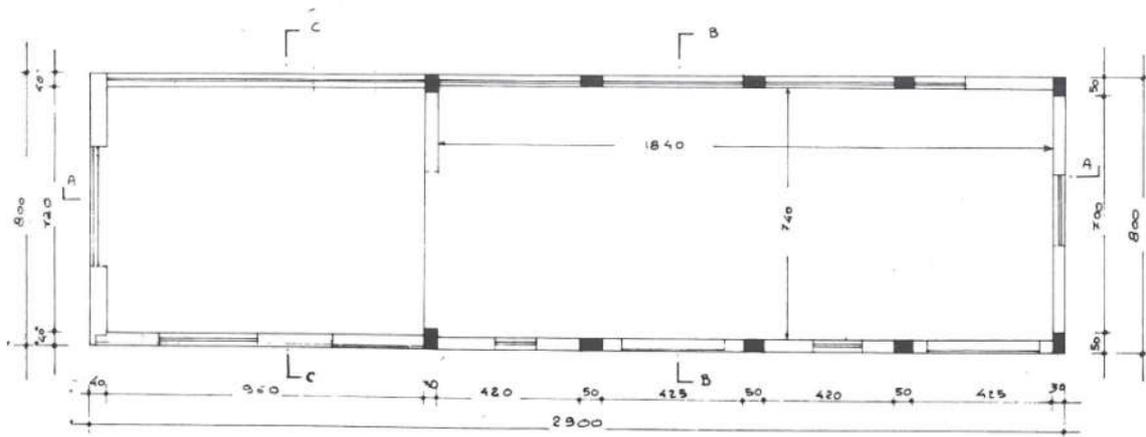
L'indagine effettuata dallo scrivente presso l'ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme, di fatto, ha confermato quanto riportato nella donazione.

In data 30/12/1986, con protocollo N. 50102, il signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] esibiva “domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla Legge 28 febbraio 1985, N. 47, costituita dai Modelli 47/85-R e 47/85-A” **(vedi allegato G).**

Nella relazione allegata alla pratica di condono, a firma dell'ingegnere Francesco Mancuso, si legge che: “In relazione all'incarico conferitomi dal sig. [REDACTED] il sottoscritto relaziona quanto segue. Il fabbricato oggetto della domanda di sanatoria N. 0279585005 del 26-9-86 è costituito da due grandi locali contigui costruiti in fasi separate e di diversa natura strutturale. Il più ampio dei due locali ha struttura in c.a., tamponatura in laterizi e solaio in latero-cemento, la copertura ad orditura leggera poggia sul solaio ed è in eternit. Il locale minore è in muratura a blocchi di calcestruzzo senza solaio ma con una leggera copertura in acciaio e lamiera ondulata. Dal punto di vista delle condizioni quello in muratura si presenta dissestato dal lato non in



aderenza. Per questo secondo locale si è proceduto alla redazione di un progetto di adeguamento statico ampiamente esposto nelle tavole allegate. Il progetto di adeguamento prevede la realizzazione di una struttura di acciaio completamente svincolata dalla muratura esistente sia in fondazione che in elevazione. La fondazione è prevista in plinti parallelepipedi in c.a., all'armatura metallica di questi sono saldate le piastre in acciaio dalle quali spiccano i pilastri della struttura. Per quanto riguarda la copertura sarà utilizzata quella esistente che è costituita da una serie di travi reticolari e dalla lamiera grecata. I pilastri saranno controventati da quattro tralicci disposti in alto, mentre alla base saranno collegati con dei tubolari quadri sempre in acciaio. Per quanto riguarda invece i muri saranno ripristinati quelli non eccessivamente pregiudicati, demoliti e ricostruiti quelli irrimediabilmente dissestati. Per quanto riguarda la profondità del piano di posa delle fondazioni, in considerazione del fatto che il terreno, da questo lato, per una parte è riportato, si stabilirà in fase esecutiva in modo da raggiungere lo strato consistente, in ogni caso il carico di esercizio sul terreno è stato portato sotto i $0,5 \text{ Kg/cm}^2$ (vedi allegato G).



In buona sostanza, il condono prevedeva la sanatoria di due locali contigui ad un livello, che rappresentano la porzione Ovest del capannone, al piano terra.

Non solo, ma la sanatoria prevedeva solo una parte a destinazione artigianale, mentre il secondo locale, a consistenza



minore, era da intendersi un magazzino **(vedi allegato G)**.

Alla domanda di condono edilizio era, altresì, associato sia il rilievo fotografico che grafico del bene da condonare e per quali si riportano due allegati significativi.



Alla domanda di sanatoria era allegata la seguente documentazione: "ad integrazione della domanda di condono edilizio N. 0279585005 del 26/09/1985 il sottoscritto [REDACTED] [REDACTED] trasmette alla S.V.I. i seguenti elaborati: 1) Perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato; 2) Certificato di idoneità statica; 3) Disegni dell'opera; 4) Dichiarazione sullo stato dei lavori; 5) Relazione descrittiva delle opere; 6) Documentazione fotografica; 7) progetto adeguamento statico; N. 3 copie disegni esecutivi; 9) Dichiarazione sostitutiva; Relazione" **(vedi allegato G)**.

Il 20 luglio 1990, il Sindaco del Comune di Lamezia Terme certificava quanto segue: "vista la domanda presentata dal signor [REDACTED]





██████████ pervenuta all'ufficio competente in data 11/07/1990; Visti gli atti esistenti in ufficio; CERTIFICA -che la ditta di cui sopra per l'opera realizzata in Lamezia Terme in Via D. Porchio in assenza della concessione edilizia, ha inoltrato domanda di concessione in sanatoria ai sensi dell'art. 31 della legge n. 47/85 in data 30/12/86 prot. n. 50102; -che l'abuso per il quale è stata richiesta la sanatoria, come risulta dalla documentazione allegata, consiste nella realizzazione di un fabbricato ad un piano f.t. costituito da due corpi di fabbrica ed adibiti ad attività artigianale; che l'area sulla quale è stata realizzata l'opera, secondo lo strumento urbanistico vigente, ha destinazione: zona E usi agricoli; -che l'opera per la quale si chiede il condono non rientra tra quelle non suscettibile ai sanatoria espressamente previste dall'art. 33 della citata Legge n. 47/85 ma tra quelle di cui all'art. 32 e comunque l'opera non dovrà essere in contrasto con le varianti ai recupero che si formeranno ai sensi dell'art. 29 della stessa legge. -che l'opera per la quale si chiede il condono deve ottenere il nulla-osta ai sensi della legge n. 431 del 8/8/1985. Il presente certificato si rilascia, a richiesta dell'interessato, in bollo per uso convenevole, fatte salve le ulteriori determinazioni che questa amministrazione, ai sensi e per gli effetti degli art.li 39 e 40 della legge n. 47/85, riterrà opportuno adottare in corso dell'istruttoria definitiva” **(vedi allegato G).**

Allo stato non è stata ottenuta alcuna concessione edilizia, ma per come riportato sull'atto di donazione, l'oblazione è stata completamente versata; precisamente la prima rata il 29 settembre 1986, la seconda il 30 dicembre 1986 e la terza il 26 marzo 1987.

Ad ogni modo, come noto l'art. 1, comma 9, della L. 27 febbraio 1997, N. 449 e la Circolare del Ministero dei lavori pubblici del 6 febbraio 1989, N. 142, ammette un pagamento differito previo versamento degli interessi per il ritardo.

In sostanza, l'ottenimento della sanatoria per la porzione del





fabbricato inserito nel condono deve considerarsi assentito, previo pagamento delle cifre che il competente ufficio riterrà opportune e l'integrazione della documentazione, soprattutto, con attinenza agli adempimenti di cui alla Legge N. 431 dell'08/08/1985 ed agli altri vincoli di cui si è detto.

La somma indicativa per tali adempimenti, intesa come contributo oneri di sanatoria (oneri + oblazione) e spese tecniche è indicata complessivamente in 5.000,00 euro.

La spesa sicuramente più importante, invece, è da riferirsi alla demolizione della porzione abusiva che caratterizza il complesso immobiliare **(vedi allegato B)**.

Facendo riferimento al prezziario regionale, con riguardo all'ultimo disponibile, ossia il "Prezziario 2017 - Opere Civili Analisi a cura dell'osservatorio regionale sui prezzi (Delibera G.R. N. 527/2006), la voce da prendere a riferimento è la seguente: *"PR.R.0210.10.a - Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature ed inoltre ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte. Eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica: per fabbricati con strutture verticali in legno, muratura e ferro, vuoto per pieno: €/mc 12,78"*.

Dalle misure in loco è stato accertato che il volume abusivo è pari complessivamente a mc (200 x 4,70 + 45 x 3,20 + 170 x 3,10)





= mc (900 + 144 + 527) = 1570 mc circa

In sostanza, applicando la voce di prezziario regionale il costo complessivo per la demolizione ammonta complessivamente ad euro: mc 1570 x 12,78 €/mc= € 20.064,60.

Tale cifra, d'altra parte, non tiene conto degli "accessori" quali la sicurezza, l'utile dell'impresa, le spese tecniche, il trasporto, il costo di bonifica, etc, che complessivamente sono da considerarsi pari ad circa il 25% del totale.

In conclusione, quindi, le spese di demolizione della porzione abusiva ammontano complessivamente ad euro: (20.064,60 + 20.064,60 x 0,25) = € 25.080,75.

Bisogna anche precisare, però, che i materiali che costituiscono le porzioni abusive sono (quasi tutti) da considerarsi "pregiati", ovvero costituiti da lamiera, lamiera coibentate, travi IPE o HE, policarbonato alveolare, acciaio in genere, infissi in alluminio, porte in legno tamburato, porte in ferro e scale metalliche che anche solo se indirizzare a recupero generano un ottimo introito.

La gran parte di tale materiale, però, può essere reimpiegato e, pertanto, l'"utile" per l'acquirente sub-asta è da considerarsi decisamente robusto.

Facendo una valutazione di massima, l'introito ammonta al 50% circa di quanto conteggiato per le opere di demolizione, pertanto, il costo complessivo di demolizione può essere inteso pari a euro 12.540,37.

Complessivamente, le spese di sanatoria e demolizione





ammontano complessivamente ad euro (12.540,37 + 5.000,00) = euro 18.000,00 (cifra arrotondata).

Si ribadisce che al fine di ottenere la sanatoria delle opere abusive occorre confrontarsi con l'ufficio tecnico di riferimento ed adempiere alle richieste, senza alcuna pretesa o rivalsa per la procedura esecutiva nel caso in cui la sanatoria fosse negata.



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 precedenti, per il complesso immobiliare in esame, non sono da considerare le ipotesi di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001, N. 380 in quanto allo stato è ancora pendente una domanda di sanatoria ai sensi della Legge 47/85 non ancora definita.

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

Devono, però, essere rispettati tre requisiti, ossia, gli abusi devono essere sanabili, 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, gli abusi potrebbero essere sanabili (fermo restando i vincoli presenti), ma sicuramente le ragioni del credito non sono sorte antecedentemente all'entrata in vigore del decreto-legge N. 269/2003 (1° ottobre 2003).



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

In risposta a detto quesito è possibile affermare che il **Lotto Unico** ubicato nel Comune di Lamezia Terme, non risulta gravato da censo, livello o uso civico, né sono frutto di eventuali affrancazioni, quindi, liberi da tali pesi, ovvero, il diritto di proprietà degli attori eseguiti, non è di natura concessoria, bensì di esclusiva proprietà.

Ad avvalorare tale tesi vi sono anche i responsi dell'attività svolta dal Comune di Lamezia Terme intesa a re-istituire i canoni dovuti sui terreni, già appartenenti al demanio di uso civico dell'Ente, che ha portato all'aggiornamento degli stessi con Delibera di Giunta Municipale N. 251 del 11/07/2013.

Infatti, con la Determina Dirigenziale N. 17, del 26/02/2014 si procedeva alla: *"Approvazione della lista di carico dei canoni gravanti*





su terreni già appartenenti al demanio di uso civico dell'ente relativa all'anno 2014" nella quale si istituiva l'elencazione di tutti i terreni ricadenti nel comune di Lamezia Terme e gravati da canone.

Dal controllo effettuato si è accertato che in detto elenco non compaiono le particelle sulle quali fu realizzato l'edificio ospitante i cespiti oggetto di perizia.

Bisogna, però, precisare che con la D.C.C. N. 79 del 19/02/2015 di adozione del PSC è stato dato atto che l'individuazione degli ambiti assoggettati ad usi civici ai sensi dell'art. 8 del REU per come risultante dagli adempimenti approvati verrà effettuato a seguito di definizione di apposito procedimento da avviare e portare a compimento con la Regione Calabria.

Dalla visione della Tavola "Carta dei Vincoli" afferente al Piano Strutturale Comunale del Comune di Lamezia Terme, aggiornata al 4 aprile 2012, i terreni in agro di Sant'Eufemia, censiti al foglio 68, non sono individuati in quelli gravati da uso civico e precisamente "Ambiti assoggettati ad usi civici nelle zone agricole - art. 81".



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 stimare un **LOTTO UNICO** al quale appartiene un complesso edilizio afferente alla categoria catastale D/7 "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", corredato da corte di pertinenza.

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

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

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

Nello stabilire il valore del lotto immobiliare, ossia del cespite oggetto di espropriazione forzata, si sono vagliate le risultanze di svariate indagini condotte presso altrettanti agenzie immobiliari, allo





scopo di individuare e reperire quanti più possibili fabbricati simili e dati economici, attinenti per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame.

I risultati ottenuti, sono stati successivamente confrontati con i valori offerti dall'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) emanati dall'agenzia delle entrate, ed inseriti nella banca dati delle quotazioni immobiliari (vedi allegato J).

Il procedimento di stima adottato, per come detto, 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'Agenzia del Territorio con alcuni importanti adattamenti, e utilizzato dall'Agenzia 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 pignorati, componenti due Lotti indipendenti, 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.

LOTTO UNICO: Complesso immobiliare con destinazione artigianale esteso su due livelli, insistente in Via Case Oppolese (già via D. Porchio), dell'ex Comune di Sambiasse, territorio di Lamezia Terme censito al catasto fabbricati (accatastamento perfezionato dal sottoscritto) al foglio di mappa N. 68, particella N. 31, sub. 1, z.c. 2, categoria D/7 "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", consistenza 1705 mq, rendita € 1.942,60, via D. Porchia snc, piano T-1.

Il **Lotto unico**, si compone sostanzialmente da un capannone su due livelli; il piano terra è suddiviso in diverse "aree di lavoro" a seconda della tipologia, ovvero: un'area lavorazione dell'alluminio, una zona lavorazione del ferro, un deposito di materiale ed un deposito del ferro.

Mediante una scala esterna si giunge al piano primo e attraverso un corridoio è possibile fruire degli uffici, dei servizi e del deposito accessori.

Il compendio è ubicato in via Case Sparse Oppolese (già via D. Porchio), al civico N. 8, nell'ex Comune di Sambiasse, territorio di Lamezia Terme (CZ).

I cespiti presi a paragone risultano ubicati in Lamezia Terme (CZ), in zone limitrofe al bene oggetto di stima **(vedi allegato K)** e presentano caratteristiche similari.

Pertanto, è stato possibile identificare altri immobili aventi caratteristiche similari a quello oggetto di stima.





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

È 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
Capannone alla Via Del Progresso (accanto Cantafio infissi) proponiamo sia in locazione che vendita, capannone di mq 600. Piano terra composto da: ampio locale per lavorazione, ingresso esposizione; p. 1°: ufficio con 3 camere, bagno. Dotato di area parcheggio. → Lamezia Terme (CZ)	600.00 mq	€ 450.000,00	750,00 €/mq
Capannone ad uso industriale/artigianale di Mq 300 circa, corredato da terreno di Mq 1.000 circa. → Sambiasse (CZ)	300.00 mq + 1.000.00 mq	€ 400.000,00	800,00 €/mq
Capannone uso produttivo, ubicato nella zona Industriale	2.500.00 mq + 5.900.00 mq	€ 850.000,00	310,11 €/mq





(area ex SIR) di Lamezia Terme. L'immobile è composto da una grande area destinata alla produzione con h interna di 5,70 mi con annessi locali di servizio e servizi igienici. Oltre al capannone in oggetto, della superficie di 2.380 mq, vi è una tettoia di 220 mq ed un'area di manovra esterna → Lamezia Terme (CZ)			
--	--	--	--

Gli annunci sopra esposti, sono stati ritenuti compatibili, sia per tipologia che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si può passare dunque alla fase successiva.

- **DEFINIZIONE DELLE CARATTERISTICHE**

- **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;

- *Superficie Esterna (EST):* misurata in metri quadrati m², consiste nel tener conto della superficie esterna di pertinenza del lotto (corte), nella formazione del prezzo dell'immobile;

- *Numero di servizi presenti (SER):* Consiste nel tener conto del numero di servizi presenti nella formazione del prezzo



dell'immobile;

➤ *Dotazione di impianti tecnologici (IMP):* Consiste nel tener 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				
FAS	DEFINIZIONE DEI DATI		Unità A	Unità B	Unità C	Soggetto
		PRZ (€)	450 000,00	400 000,00	190 000,00	?
		DAT (mesi)	6	4	6	0
		SUP (mq)	600	300	178	280,00





EST (mq)	0	1000	0	280,00
SER (n)	2	1	1	1
IMP (2 - 0)	1	2	1	1
MAN	1	1	1	1
UBI	2	1	1	2
ACS	2	2	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:

$$P^* = P_0 + P_0 \cdot \left(\frac{NI^a - NI^p}{NI^a} \right)$$



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												
	gen	feb	mar	apr	mag	giu	lug	ago	set	ott	nov	dic
2017	100,6	101,0	101,0	101,3	101,1	101,0	101,0	101,4	101,1	100,9	100,8	101,1
2018	101,50	101,50	101,70	101,70	102,00	102,20	102,50	102,90	102,40	102,40	102,20	

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 della Superficie esterna (EST)

Il prezzo medio della superficie complessiva è pari a:

$$P_{EST} = P_{SUP} \times 0,10$$

Con 0,10 → indice mercantile esterno.

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, t la vetustà, n la vita utile.

Prezzo marginale degli impianti (IMP)

Il prezzo marginale degli impianti è pari a:

$$P_{IMP} = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right) = 5.000,00 \text{ €/mq.}$$

In cui C è il costo di impianto che si pone forfettariamente pari a 5.000,00 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 5.000,00 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	VALUTAZIONE DEI PREZZI CORRETTI	DEFINIZIONE DEI PREZZI MARGINALI PER OGNI CARATTERISTICA	prezzi marginali data		
			p data A	454 896,14	
			p data B	401 978,24	
			p data C	192 067,26	
			prezzi marginali superficie		
			p sup A	750,00	
			p sup B	1 142,86	
			p supC	1 067,42	
			prezzi marginali Esterno		
			p EST	90,00	
			prezzi marginali Servizi		
			p SER	5 000,00	
			prezzi marginali impianti		
			p IMP	5 000,00	
			prezzi marginali Manutenzione		
			p MAN	5 000,00	
TABELLA DEI PREZZI CORRETTI (euro)					
	A	B	C		
Prezzo	450 000,00	400 000,00	190 000,00		
Data DAT	4 896,14	1 978,24	2 067,26		
Superficie SUP	-240 000,00	-15 000,00	76 500,00		
EST	25 200,00	-64 800,00	25 200,00		
SER	-5 000,00	0,00	0,00		
IMP	0,00	-5 000,00	0,00		
MAN	0,00	0,00	0,00		
TOTALE	235 096,14	317 178,24	293 767,26		

• **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:

$$D_d = \begin{bmatrix} 1 & (2-2) & (2-1) \\ 1 & (1-2) & (2-1) \\ 1 & (1-2) & (1-1) \end{bmatrix}; \quad \hat{p} = \begin{bmatrix} V_S \\ P_{UBI} \\ P_{ESP} \end{bmatrix}; \quad P = \begin{bmatrix} 235\,096,14 \\ 317\,178,24 \\ 293\,767,26 \end{bmatrix}$$

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	-1,00	1,00
1,00	-1,00	0,00
0,00	1,00	-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	235 096,14	=	Prz SOGG.	211 685,16 €
Prezzo marg. B	317 178,24		Prz. UBI	-82 082,10
Prezzo marg. C	293 767,26		Prz. ACS	23 410,98



- **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	450 000,00	400 000,00	190 000,00	---
		P RIV.	454 896,14	401 978,24	192 067,26	---
		SUP (mq)	600,00	300,00	178,00	280,00
		PREZZO DEL SOGGETTO				
		272 452,37				
		VERIFICA ERRORE PERCENTUALE				
		0,05				

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: 0,05 dunque il risultato è perfettamente attendibile.

- **Conclusioni**

Il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima, fornito col metodo MCA è pari, dunque, a **211.685,16 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.

Innanzitutto occorre premettere che l'agenzia delle entrate per l'area a Nord dell'abitato di Sambiasse e per la zona "Gabella" (area a monte rispetto all'ubicazione del cespite), non offre alcun valore di riferimento.

Dalla ricerca effettuata, però, è emerso che per la zona periferica "Caronte - Fiume Bagni", ovvero, un'area praticamente omogenea rispetto a quella di riferimento, la banca dati delle quotazioni immobiliari offre dei valori di riferimento unitari per i "capannoni tipici".

Nello specifico, l'O.M.I. per la tipologia "capannoni tipici" nella zona "D12 - Periferica/CARONTE, LOCALITA' BAGNI" micro zona catastale n. 2, offre dei valori di mercato unitari variabili tra un minimo di 420,00 ed un massimo di 465,00 €/mq (superficie lorda) **(vedi allegato K)**.

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, delle porzioni abusive, dell'ubicazione e della fruibilità, ritiene che il valore unitario che pare più appropriato per il capannone in esame è pari a 440,00 €/mq (superficie lorda), ovvero, il valore medio tra quelli stabiliti dall'O.M.I.

Il prezzo vagliato, viene ritenuto congruo ed idoneo per essere utilizzato come valore unitario da attribuire al capannone oggetto di stima; il valore scelto, si adatta bene con i prezzi 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, dello stato di occupazione, 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 440,00 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 (si precisa che verrà considerata solo la superficie della porzione contemplata nella richiesta di concessione in sanatoria del 30/12/1986, prot. N. 50102, mentre la restante porzione sarà assimilata a corte con specificità differenti a seconda della natura):

LOTTO UNICO - CAPANNONE + CORTE				
PIANO	ZONA	Sup. Commerciale	Coeff. Omo.	Sup. Comm. Omo.
Piano Terra	CAPANNONE	244,53	1	244,53
	Capannone artigianale (abusiva)	191,93	0,30	57,58
	Deposito ferro	42,74	0,20	8,55
	Corte esterna	80,80	0,15	12,12
parziale				322,78
Piano Primo	Uffici, servizi e deposito	170,31	0,30	51,09
TOTALE LOTTO UNICO				373,87

In totale, quindi, la superficie commerciale dell'immobile componente il *Lotto Unico*, è pari a mq **373,87 mq**.

Tenuto conto che il valore unitario è pari a 440,00 €/mq, avremo un valore del lotto pari ad **€ 164.502,80**.

In sostanza il MCA offre un valore di mercato superiore rispetto quanto evidenziato dall'OMI, ma occorre precisare che la superficie commerciale individuata, per come detto, risente del





coefficiente di omogeneizzazione utilizzato.

La via maestra da seguire è quella di avvicinarsi maggiormente al valore MCA in quanto scaturente direttamente da un'indagine diretta sul mercato mediante un metodo scientifico, avvalorata ancor più da un errore percentuale dello 0,05% sulla stima monoparametrica, pertanto, estremamente attendibile.

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 un valore prossimo a quello 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 211.685,16 (euro duecentoundiciseicentottantacinque/16).

Considerato, infine, che l'immobile in questione è viziato da abusi consistenti, per come esplicitato nelle risposte ai quesiti precedenti, che le superfetazioni abusive necessitano di essere demolite, che, inoltre, la sanatoria deve essere ancora perfezionata, il valore da porre a base d'asta per il cespite pignorato è pari a **190.000,00 euro** (centonovantamila/00 euro) tenuto conto della natura del cespite, che si tratta di una vendita all'asta, dello stato di occupazione del cespite, in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dei vincoli ed oneri giuridici non





eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, considerate le spese di demolizione e quelle di sanatoria, nonché, per eventuali spese insolute.



**QUESITO N. 16***Riepilogo finale descrittivo***LOTTO UNICO (progressivo 4)**

Qualità dell'immobile: Piena proprietà di un complesso immobiliare con destinazione artigianale esteso su due livelli, corredato da corte esterna esclusiva, ubicato in Via Case Sparse Oppolese (già via D. Porchio), nell'ex Comune di Sambiasse, territorio di Lamezia Terme (CZ). Secondo lo strumento urbanistico del Comune di Lamezia Terme, ossia, il Piano Strutturale Comunale – PSC, adottato con delibera del Consiglio Comunale N. 79, del 19/02/2015, l'area in cui si colloca l'edificio in esame (di fatto, la zona omogenea è circoscritta al solo fabbricato e corte) è individuata come “Zone a prevalente destinazione produttiva (art. 66 e 79)”. Il lotto si compone, sostanzialmente, da un capannone su due livelli ed una piccola corte esterna cementata; il piano terra è suddiviso in diverse “aree di lavoro” a seconda della tipologia, mentre il piano primo, ospita gli uffici ed i servizi, risultando raggiungibile mediante una scala esterna in acciaio. Il complesso edilizio si posiziona a monte della Strada Provinciale N. 73, ed è fruibile mediante un accesso autonomo costituito da un cancello in acciaio a due battenti che si innesta su di una rampa in cemento ed immette alla corte del fabbricato investigato. Tale rampa, altresì, insiste in parte sulla particella 131 del foglio 68 – altra ditta; il passaggio è, però, consolidato da almeno un trentennio. La proprietà è suddivisa dalla S.P. N. 73, lato Ovest, da un muro in blocchi di cemento che poi diventa in calcestruzzo armato, avente anche la funzione di “sostenere” il sito sul quale sorge il fabbricato. L'edificio è confinato, ad Est dalla S.P. N. 73 e ad Ovest da una strada comunale (di fatto solo catastale). Su quest'ultimo lato il piano terra è sottostrada ed è stato realizzato un muro di contenimento costituito da un telaio in cemento armato caratterizzato, in alto, dalla presenza di finestre “a nastro”. La medesima tipologia costruttiva, ossia muro in calcestruzzo, è stata adottata





anche per la parete Nord a divisione tra il capannone ed il deposito “esterno” del ferro. Al centro del capannone, per la consistenza maggiore della porzione Nord, insiste un telaio in calcestruzzo armato costituito da complessivi 5 pilastri con una trave imponente in testa, che costituisce la “base d’appoggio” del piano primo. Le restanti pareti esterne del capannone, sono costituite da un telaio di travi IPE (o HEA – HEB) collegate tra loro da un muretto alto circa 1 metro, in calcestruzzo, sul quale sono innestate lamiera o pannelli di policarbonato alveolare. La copertura è realizzata anch’essa con pannelli di lamiera grecata non coibentata intermezzata da pannelli in policarbonato alveolare che lasciano passare la luce solare, fissate a delle capriate in ferro che scaricano sui ritti in acciaio. Il soffitto della porzione Nord-Occidentale, invece, è stato gettato in opera ed è costituito da travetti e pignatte (o laterizi) intonacato a civile. L’ingresso al capannone è garantito da una grande porta a quattro ante (tre si chiudono a libro), veicolare, ricavato nella zona nord-orientale e da un ingresso pedonale affiancato costituito da una porta metallica a due ante. Il pavimento del capannone è realizzato con un buon battuto di cemento capace di sopportare i grandi carichi, mentre una porzione è stata pavimentata con mattonelle in macinato di marmo. L’illuminazione è garantita da una serie di lampade al neon distribuite per tutta la superficie dello stabilimento con impianto canalizzato a vista. Il capannone vero e proprio, altresì, è dotato di un impianto elettrico canalizzato corredato da una serie di quadri distribuiti all’interno dell’ambiente. Il deposito di materiale ferroso, che occupa la porzione Nord-Ovest, accostato al corpo principale, invece, è realizzato in parte in calcestruzzo (lati Sud ed Ovest), mentre la parete Nord con blocchetti di cemento. La parete Est, invece, è quasi interamente occupata dalla serranda avvolgibile metallica che costituisce l’accesso allo stesso. La copertura è realizzata in lamiera grecata priva di coibentazione. Mediante la





scala esterna in acciaio, lunga e tortuosa, si giunge al piano primo del capannone che apre ad un corridoio di smistamento, separato dall'esterno da un cancello metallico a tutt'altezza e confinato da una parete in muratura, alta circa 1,20 metri, sulla quale si colloca una "batteria" di infissi in alluminio preverniciato che offrono un buon apporto di luce naturale. Le pareti di divisione tra i vari ambienti, tre uffici, servizi igienici e ripostiglio, sono realizzate in muratura, mentre quelle dei depositi, sono in alluminio; gli accessi sono regolati da infissi in alluminio preverniciato o legno tamburato. La copertura, piana, è realizzata con lamiera coibentata a doppio strato e nella zona "uffici" è stato messo in opera un controsoffitto ancorato a delle capriate in acciaio, mentre il deposito accessori ne è sprovvisto esponendo alla vista sia la copertura in lamiera e sia le capriate in ferro. Il pavimento della zona uffici è realizzato in gres di accettabile qualità. Gli ambienti sono dotati di impianto elettrico canalizzato a vista, l'illuminazione è garantita da plafoniere al neon, impianto idrico funzionante, mentre gli infissi esterni sono tutti in alluminio di buona qualità.

Composizione: Il capannone, al piano terra, è accessibile dalla porta (apertura a libro) posizionata sul prospetto Nord, caratterizzata da un'ampia altezza, in considerazione del facile passaggio di automezzi, nonché da una porta metallica, dotata di maniglione antipánico, collocata in aderenza al primo ingresso. L'interno si compone di diverse "aree di lavoro" a seconda della tipologia; in particolare, sono presenti, una zona di lavorazione dell'alluminio, una zona lavorazione del ferro e di qualsiasi altro metallo, un deposito di materiale ed un deposito del ferro anche se la vetustà dell'impianto è lampante e lo stabile necessita di un adeguamento sotto il profilo strutturale-impiantistico ed igienico. Sul versante Nord – Ovest del capannone, ed accostato allo stesso, è presente in deposito di materiale ferroso, con accesso ricavato sul prospetto





Ovest mediante una serranda avvolgibile metallica. Il deposito è caratterizzato da una limitata altezza (considerando l'utilizzo che ne viene fatto) e dotato di bagno ricavato sull'estremo Sud della parete occidentale. Al piano primo, tramite il corridoio, è possibile fruire dei vari ambienti, ovvero, della zona "uffici" e "servizi", collocati, per l'appunto, a questo livello così come il "deposito accessori" che occupa la porzione Sud del piano.

Proprietà: Il lotto è di esclusiva proprietà della [REDACTED] [REDACTED] – società a responsabilità limitata, via Case Sparse Oppolese, 8 – 88046 Lamezia Terme, numero REA CZ-[REDACTED], C.F. e P.IVA [REDACTED] con amministratore unico [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], per averlo ricevuto per atto di trasformazione di società (da Sas a Srl) a rogito del dott. Sebastiano Panzarella, del 19/07/2013, rep. N. 9010, raccolta N. 5712, registrato a Lamezia Terme il 29/07/2013 al N. 2378, serie 1T, trascritto a Catanzaro il 29/07/2010 al N. 12846 R.G. e R.P. N. 8282 ed iscritto nel registro delle imprese di Catanzaro il 5 agosto 2010.

Possesso: Il cespite immobiliare risulta locato al sig. [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], in qualità di legale rappresentate della [REDACTED], socio unico, P.IVA [REDACTED], giusto "contratto di locazione ad uso commerciale", registrato il 15 settembre 2011 al N. 1952, serie 3, della durata di anni 6 (rinnovabili per altri 6), con canone pattuito pari ad euro 10.200,00 + IVA, da pagarsi mensilmente in euro 850,00 + IVA, dal 01/08/2011 entro il giorno 10 di ogni mese. In data 20/03/2017, in Lamezia Terme, le parti sopra enunciate sottoscrivevano la "scrittura privata di riduzione di canone di locazione", con affitto ridotto da euro 10.200,00 + iva a euro 3.000,00 + iva annui, che il conduttore si impegnava a corrispondere in rate mensili di euro 250 +iva.

Ubicazione: Via Case Sparse Oppolese (già via D. Porchio), al civico N. 8 - Comune di





Lamezia Terme - Sambiase, piani T-1.

Individuazione Catastale: Il cespite esecutato è censito al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiase, **Foglio di mappa N. 68, Particella N. 31, Sub. 1** (ex foglio di mappa N. 68, particella N. 31), z.c. 2, categoria D/7 “Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni”, consistenza 1705 mq, rendita € 1.942,60, via D. Porchio snc, piano T-1. Il perfezionamento catastale è stato effettuato dallo scrivente.

Confini: Nord → Altra ditta – P.lle 130 e 131; Strada provinciale 73; Est → Strada provinciale 73; Sud → Altra ditta – P.lla 92; Ovest → Strada comunale (solo catastale); Altra ditta – P.lla 134.

Comproprietari: Non esistono comproprietari dell’immobile.

Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare: *Ipoteca Volontaria*, del 09/11/2011, Registro Particolare N. 2121, Registro Generale N. 15194, a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria Società Cooperativa; *Verbale di pignoramento immobili*, del 18/03/2016, Registro Particolare N. 2712, Registro Generale N. 3463, a favore di Credito Cooperativo Centro Calabria Società Cooperativa.

Spese Cancellazioni: Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad € 329,00 alle quali bisogna sommare onorari tecnici per almeno altri 300,00 €.

Regolarità edilizia: Il fabbricato è stato costruito in assenza di licenza o concessione edilizia; in data 30/12/1986, con protocollo N. 50102, il signor [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED], il [REDACTED], esibiva “domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla Legge 28 febbraio 1985, N. 47, costituita dai Modelli 47/85-R e 47/85-A”. Non è stata ottenuta alcuna concessione edilizia, ma per come riportato sull’atto di donazione, l’oblazione è stata completamente versata; precisamente la prima rata il 29 settembre 1986, la seconda il 30 dicembre 1986 e la terza il 26 marzo 1987. L’originario corpo





di fabbrica, contemplato nella richiesta di concessione in sanatoria del 30/12/1986, prot. N. 50102, è stato ulteriormente accresciuto abusivamente; tale ampliamento illegittimo deve essere demolito dall'acquirente sub-asta.

Usi Civici: Dall'analisi della Tavola "Carta dei Vincoli" afferente al Piano Strutturale Comunale del Comune di Lamezia Terme, aggiornata al 04/04/2012, i terreni in agro di Sambiase, censiti al foglio 68, non sono individuati in quelli gravati da uso civico. Bisogna, però, precisare che con la D.C.C. N. 79 del 19/02/2015 di adozione del PSC è stato dato atto che l'individuazione degli ambiti assoggettati ad usi civici, ai sensi dell'art. 8 del REU, per come risultante dagli adempimenti approvati verrà effettuato a seguito di definizione di apposito procedimento da avviare e portare a compimento con la Regione Calabria.

Agibilità: Non è stato individuato alcun certificato di agibilità, né di abitabilità.

Valore del Lotto: Euro 190.000,00 (centonovantamila euro), al netto delle spese di demolizione e sanatoria.

Risposta al Quesito N. 17, in allegato

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

Lamezia terme 19/02/2019

IL C.T.U.

Ottaviano ing. FERRIERI

