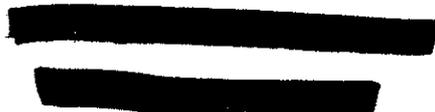


TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

Procedura Esecutiva N°74/2011 R.E.

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA

CONTRO

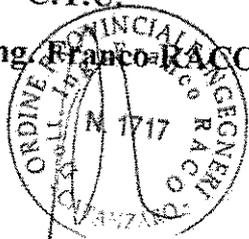


G.E. DOTT. SSA ADELE FORESTA

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO**

C.T.U.

Dott. Ing. Franco RACO



Consulente Tecnico di Ufficio: Dott. Ing. Franco RACO con studio in Falerna
alla via Enrico Berlinguer s.n.c., Tel./fax : 0968/97203 , e-mail : raco.franco@fibero.it

P.Iva 02155850791

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

Procedura Esecutiva N°74/2011 R.E.

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA

CONTRO

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Promosso da:

**UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANCK SPA con l'Avv. TRAVIA GIOVANNI DOMENICO
C/O L'AVV. FLAVIO GODINO VIA MASSIMO D'ANTONA N°2 , 88046 LAMEZIA TERME (CZ);**

Contro:

[REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Adele FORESTA

Udienza giuramento istruttoria :04/04/2012

Udienza istruttoria rinvio :11/07/2012

Proroga di 20 giorni accordata dal Giudice dell'esecuzione il 21/05/2012

Consulente Tecnico di Ufficio: Dott. Ing. Franco RACO con studio in Falerna
alla via Enrico Berlinguer s.n.c. , Tel./fax : 0968/97203 , e-mail : raco.franco@libero.it

PREMESSA

In data 04/04/2012, il sottoscritto Ing. Franco Raco con studio professionale in Falerna alla via Enrico Berlinguer , veniva nominato dal Giudice dell'esecuzione immobiliare Dott.ssa Adele FORESTA Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n° 74/2011 promossa da: **UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANCK SPA con l'Avv. TRAVIA GIOVANNI DOMENICO C/O L'AVV. FLAVIO GODINO VIA MASSIMO D'ANTONA N°2 , 88046 LAMEZIA TERME (CZ);**

contro

[REDACTED]

Nell'udienza del 04/04/2012, dopo il giuramento di rito il G.E. mi dava incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art.567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;
3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;
per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:
4. identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e.;
5. precisi la provenienza del bene al debitore esecutore e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
6. valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
7. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;
8. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio e evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
9. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico – artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese

condominiali ordinarie) ; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia ; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);

10. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, 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 dall'esito di 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 cui 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, co.5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co.6, della citata L.47/85; quantifichi , poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;

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

14. corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché " pdf ' per Adobe Acrobat) o equivalente - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi :

la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio - urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

15. estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

IL sottoscritto C.T.U., dichiarava di accettare l'incarico e si riservava di rispondere ai quesiti posti dal G.E. con relazione scritta entro il termine di gg.45 prima dell'udienza di determinazione delle modalità della vendita, fissata, con ordinanza del 02/04/2012, al 11/07/2012, per il deposito della relazione.

IL C.T.U., prendendo visione degli atti né riproduceva, per fotocopia, (con scontrino fiscale n°20 del 10/04/2012 Associazione Nazionale Forense, vedi allegato n°5) quelli indispensabili all'espletamento della perizia.

Successivamente, il C.T.U. provvedeva a compiere una ricerca catastale presso l'UTE di Catanzaro sez. N.C.E.U. ed a estrarre copia degli atti, che si allegano alla presente, onde poter verificare e confrontare con la situazione reale, i beni indicati nell'atto di pignoramento.

Con raccomandata UNO del 04/05/2011 con n° 05220180599-4 e n°05204653780-8 (vedi allegato n°5), il C.T.U. avvisava le parti interessate che avrebbe eseguito un primo sopralluogo il giorno 11 Maggio 2012 alle ore 9.30.

In tale data, come da verbale allegato n°4 si presentava solo [REDACTED] quest'ultimi non erano presenti (il figlio dichiarava che erano in trattative di bonario compimento con il debitore).

Il sign. [REDACTED] era sprovvisto di chiave per l'accesso ai beni pignorati, chiedeva di differire la data di detto sopralluogo al giorno 26/05/2012 alle ore 15,30.

In data 16/05/2011 ricevevo una e-mail, da parte dello studio Avv. Muscimarro Antonio (difensore dei coniugi), con la quale mi veniva chiesta una proroga perché c'era in corso una trattativa bonaria con il debitore.

IL sottoscritto C.T.U., pertanto, in data 21/05/2011 chiedeva e otteneva la proroga di 20 giorni per il deposito dell'elaborato peritale da parte del giudice Dott. Adele FORESTA. (allegato n°4)

AL fine di adempiere compiutamente al mandato conferitomi ed ai quesiti formulati dal G.E., ho ritenuto di dover compiere ulteriori accertamenti, oltre che presso l'UTE di Catanzaro, presso:

♦ **IL comune di Curinga , Ufficio Tecnico con richiesta dal sottoscritto C.T.U. del 11/05/2012 e ,del 25/05/2012 ove si chiedeva i seguenti documenti :**

1. Concessione edilizia (ora permesso di costruire) e qualsiasi altra autorizzazione da voi in possesso (condono edilizio, sanatoria, DIA ecc.);
2. Eventuale nulla osta Ambientale - paesaggistica, storico artistico, e simili (vincoli di qualsiasi natura ecc.)
3. Richiedo altresì copia del progetto relativa alla suddetta abitazione ;
4. Certificato di abitabilità, agibilità.

♦ Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro al fine di accertare creditori iscritti.

Terminate le operazioni preliminari fuori studio, anche con indagini di mercato nella zona oggetto di consulenza, per verificare i prezzi correnti di mercato al fine di determinare il valore venale dei beni oggetto di stima , si è proceduto con la scorta degli elementi raccolti alla stesura della presente relazione di consulenza tecnica.

RISPOSTA AL PRIMO QUESITO

(se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni);

Si riporta il testo vigente del comma 2 dell'art.567 c.p.c. :

“ Il creditore che richiede la vendita deve provvedere , entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuare nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari”.

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art.567 cod. proc. civ. è necessaria.

Tale documentazione presente in atti risulta essere idonea.

RISPOSTA AL SECONDO QUESITO

(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)

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione dell'art.567

cod. proc. civ. è completa e può ritenersi idonea.

RISPOSTA AL TERZO QUESITO

(se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la 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 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:)

Per quanto sopra detto la risposta del presente quesito si omette.

In ottemperanza a quanto disposto dal G.U. si procederà secondo i quesiti da 4 a 12.

RISPOSTA AL QUARTO QUESITO

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

Prima di procedere alla suddetta descrizione, ritengo utile riportare il bene così come nell'atto di pignoramento immobiliare:

Immobili di proprietà, con tutti i relativi diritti, ragioni, pertinenze ed accessioni dei quali pignorante mi fornisce e sottoscrive la seguente descrizione:

BENI DI PIENA PROPRIETA' [REDACTED]

Terreno riportato al NCT del Comune di Curinga Loc. Borzina foglio n°34, mappale n°263, 515 mq;

Terreni riportati al NCT del Comune di Curinga Loc. Manca Turrina foglio n°34, mappale 209 mq 8350 e foglio n°34 mappale 237 mq 2820;

BENE DI PROPRIETA' [REDACTED]

Terreno riportato al NCT del Comune di Curinga Loc. Manca Turrina, foglio n°34, mappale n°273, 1640 mq;

BENE DI PROPRIETA' [REDACTED]

Terreno riportato al NCT del Comune di Curinga Loc. Borzina, foglio n°34, mappale n°273, 1640 mq;

Nella visura catastale effettuata si rileva quanto segue:

Comune di : CURINGA (Codice : D218)

Provincia di : CATANZARO

Foglio :34, Particella :263, Categoria : A/4, Classe: 2, Consistenza :7.5 vani ,

Rendita : Euro 220,79 , Indirizzo : C/da Turrina , piano: terra,

intestato a :

- [REDACTED]

DI Piena Proprietà

Nella visura catastale effettuata si rileva quanto segue:

Comune di : CURINGA (Codice : D218)

Provincia di : CATANZARO

Foglio :34, Particella :273, ,

Rendita : Euro 220,79 , Indirizzo : C/da Turrina , piano: terra,

intestato a :

- [REDACTED]

Proprietà in regime di comunione dei beni

- [REDACTED]

Proprietà in regime di comunione dei beni

Nella visura catastale effettuata si rileva quanto segue:

Terreni riportati al NCT del Comune di Curinga Loc. Manca Turrina foglio n°34, mappale 209 mq 8350 e foglio n°34 mappale 237 mq 2820;

- [REDACTED]

DI Piena Proprietà

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILE PIGNORATI :

Tali immobili sono catastalmente separati e verranno di seguito descritti ed indicati nei seguenti lotti:

LOTTO N°1

Terreno riportato al NCT del Comune di Curinga Loc. Borzina foglio n°34, mappale n°263, 515 mq;
sulla particella n° 263 esiste un fabbricato in muratura ed ha originato la soppressione della particella 263 con la particella 303 . (Tipo mappale del 19/04/1993 n° 1994 . 1/1993 in atti dal 16/11/2000 protocollo n°117100.

Intestato : [REDACTED]

LOTTO N°2

BENE DI PROPRIETA' [REDACTED]

Terreno riportato al NCT del Comune di Curinga Loc. Manca Turrina, foglio n°34, mappale n°273, 1640 mq;

BENE DI PROPRIETA' [REDACTED]

Terreno riportato al NCT del Comune di Curinga Loc. Borzina (comunemente detta Turrina), foglio n°34, mappale n°273, 1640 mq;

LOTTO N°3

Terreni riportati al NCT del Comune di Curinga Loc. Manca Turrina foglio n°34, mappale 209 mq 8350 e foglio n°34 mappale 237 mq 2820;

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO LOTTO N°1:

Fabbricato riportato al NCEU del Comune di Curinga al foglio n°34, particella 263, categoria : A/4, Classe:2, Consistenza: 7,5 vani, piano terra così come riportato in catasto (vedi visura allegato n°1) è attualmente abitato dai coniugi [REDACTED] al momento dell'accertamento si presenta in buono stato di conservazione, con pavimentazioni in piastrelle di ceramica monocottura, infissi esterni (finestre) in alluminio con avvolgibili in pvc, porte interne in legno tamburato, l'infisso (portoni di ingressi uno composto da due ante in legno di colore scuro e l'altro in alluminio sono presenti gli impianti: elettrico, idrico - sanitario , i sanitari di colore bianco sono del tipo comune, l'intonaco sia interno che esterno è del tipo in malta di calce e cemento (tipo civile), il bagno e cucina sono rivestite con mattonelle di ceramiche.

L'immobile è costituito da : cucina, quattro camere da letto, due bagni, soggiorno, due ripostigli, cucina e disimpegno (vedi planimetria catasto, elaborato grafico (allegato n°1).

Per quanto riguarda le rifiniture interne dell'appartamento oggetto di procedura sono del tipo comune e si presenta in buono stato di conservazione (allegato n°1).

Sotto il profilo urbanistico, l'area in cui ricade l'immobile in oggetto attualmente ricade nella zona agricola sottoposta a vincolo paesaggistico L. 431/85 L. R. n°23/90 fasce lungo corsi d'acqua (prima si trovava in zona "D" Industria e Artigianato) del Comune di Curinga.

Catastalmente l'area ricade nel foglio di mappa n°34 ed interessa la particella n°263

IL fabbricato è composto da un piano terra.

Esposizione e stato di manutenzione.

La struttura è in cemento armato e la sua realizzazione risale prima del 1967.

IL fabbricato nel suo complesso è in buono stato di conservazione.

Le caratteristiche costruttive sono:

- struttura in muratura ;
- solai di piano in latero - cemento ;
- copertura a falde inclinate tipo a padiglione con manto tipo coppi , dotata di gronda e discendente in lamiera di colore testa di moro;

Intonaco esterno sono di tipo malta cementizia a tre strati. allegato n°11)

Dalla stessa emerge la corrispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

Dati catastali

Comune di : CURINGA (Codice : D218)

Provincia di : CATANZARO

Foglio :34, Particella :263, Categoria : A/4, Classe: 2, Consistenza :7.5 vani ,

Rendita : Euro 220,79 , Indirizzo : C/da Turrina , piano: terra,

intestato a :

• 
DI Piena Proprietà

Confini

L'immobile in causa confina a sud con la particella 415 stessa proprietà, a nord con la strada comunale, a est con la particella 321 altra proprietà e a ovest con la strada provinciale S.P. 114.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO LOTTO N°2:

IL lotto 2 è adibito ad attività industriale per la costruzione di blocchi di cemento, gestita dalla [REDACTED] (allegato n°4)

all'interno del lotto è presente un fabbricato riportato al NCEU del Comune di Curinga al foglio n°34, particella 273, composto da due vani piano terra non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010.

Si tratta di un fabbricato ad un solo piano terra, la struttura è stata realizzata in blocchi di cemento autoportanti, poggiate su un cordolo di fondazione in cls, copertura, ad una falda composta da una struttura in ferro e da una lamiera non coibentata, è privo di infissi (porte e finestre), di intonaco interno ed esterno, e presente l'impianto elettrico.

Ed un fabbricato di 37,60 mq netti abusivo.

IL piazzale è costituito da una pavimentazione in cemento ed una recinzione con muro in c.a. e blocchi di cls.

Dalla stessa emerge la corrispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

Dati catastali

BENE DI PROPRIETA' [REDACTED]

Terreno riportato al NCT del Comune di Curinga Loc. Manca Turrina, foglio n°34, mappale n°273, 1640 mq;

BENE DI PROPRIETA' [REDACTED]

Terreno riportato al NCT del Comune di Curinga Loc. Borzina (comunemente detta Turrina), foglio n°34, mappale n°273, 1640 mq;

Confini

L'immobile in causa confina a sud con la strada comunale, a nord con la particella 151 stessa proprietà, a est con la strada provinciale, e a ovest altro fabbricato di altro proprietario.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO LOTTO N°3:

IL lotto 3 è adibito ad attività industriale per la costruzione di betonelle, cordoli in c.a. per marciapiede, fosse settiche, pozzetti in c.a., tubi in cls ecc. gestita dalla società [REDACTED]

[REDACTED] (allegato n°3)

Gli immobili costruiti all'interno della particella 414 (ex 209) sono totalmente abusivi.

Il fabbricato adibito ad uffici è costituito da un piano terra, la struttura in c.a. composta da pilatri e solaio, tamponatura in muratura, copertura piana, intonaco sia interno che esterno a tre strati, dotato di pittura sia esterne che interna, porte interne in legno tamburato, porte esterne blindati, infissi finestre in alluminio anodizzato, dotato di impianto idrico, sanitario, elettrico, climatizzatori.

A momento dell'accertamento il fabbricato si trova in ottime condizioni.

I locali adibiti a quadri elettrici, magazzino, ripostiglio, e locale motori gruppo elettrogeno son costituiti con struttura in blocchi di cemento con copertura in lamiera coibentata , porte sia in ferro che in alluminio, finestre sia in ferro che alluminio privo di intonaco esterno ed interno.

Tettoie con struttura in pannelli prefabbricati con copertura in ferro e lamiera non coibentata.

Piazzale con pavimentazione industriale, ed una porzione sovrastante le betonelle.

Recinzione con muro in c.a. e blocchi di cemento , dotato di un cancello in ferro automatizzato.

Immobili non ancora regolarizzati ai sensi del DL 78/2010.

Particella 413 terreno libero con presenza di piante di vario tipo.

Particella 237 terreno libero deposito di materiale.

Dati catastali

Terreni riportati al NCT del Comune di Curinga Loc. Manca Turrina foglio n°34, mappale 209 mq 8350 e foglio n°34 mappale 237 mq 2820;

Confini

Il lotto 3 confina a sud con la strada comunale denominata Manca, a nord con la particella 413 e 237 stessa ditta, a est con la particella 237 stessa ditta e a ovest con la strada comunale denominata Manca.

RISPOSTA AL QUINTO QUESITO

Precisi la provenienza del bene al debitore esecutore e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali , altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti:

IL bene del lotto 1 è pervenuta a

Repertorio n°5980, Raccolta n° 672. del 20 gennaio 1972 .

Si allega copia in del suddetto atto di compravendita rilasciato dall'archivio notarile distrettuale di Catanzaro con Bolletta n°758 del 24/03/2011 composta da n°11 facciate, conforme all'originale.(allegato n°1)

IL bene del lotto 2 è pervenuta ai conius

con atto di **COMPRAVENDITA** con repertorio n°20313 , raccolta n° 4709 del 03 ottobre 1985 .

Si allega copia in del suddetto atto di compravendita rilasciato dall'archivio notarile distrettuale di Catanzaro con Bolletta n°758 del 24/03/2011 composta da n°11 facciate, conforme all'originale.(allegato n°2)

IL bene del lotto 3 è pervenuta a [REDACTED]
[REDACTED] VENDITA con repertorio n° 10154 raccolta n° 1363 del 04-
maggio 1974 dai sign. [REDACTED]

Si allega copia in del suddetto atto di compravendita rilasciato dall'archivio notarile distrettuale di Catanzaro con Bolletta n°758 del 24/03/2011 composta da n°11 facciate, conforme all'originale.(allegato n°3)

RISPOSTA AL SESTO QUESITO

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;

Per i beni del lotto 1 e del lotto 3 non esiste alcun caso di comproprietà, pertanto non è possibile fare alcuna divisione del bene, unico proprietario [REDACTED]
[REDACTED]

La divisione degli immobili non risulta attuabile.

Per il bene del lotto 2

BENE DI PROPRIETA [REDACTED]

Terreno riportato al NCT del Comune di Curinga Loc. Manca Turrina, foglio n°34, mappale n°273, 1640 mq;

BENE DI PROPRIETA [REDACTED]

Terreno riportato al NCT del Comune di Curinga Loc. Borzina (comunemente detta Turrina), foglio n°34, mappale n°273, 1640 mq;

La divisione degli immobili non risulta attuabile.

RISPOSTA AL SETTIMO QUESITO

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;

Per il bene del lotto 1

Terreno riportato al NCT del Comune di Curinga Loc. Borzina foglio n°34, mappale n°263, 515 mq; sulla particella n° 263 esiste un fabbricato in muratura ed ha originato la soppressione della particella 263 con la particella 303 . (Tipo mappale del 19/04/1993 n° 1994 . 1/1993 in atti dal 16/11/2000 protocollo n°117100.

Intestato : [REDACTED]

Alla data dei sopralluoghi il fabbricato, individuato catastalmente al foglio n° 34 particella 303 risulta occupato dai coni [REDACTED]

Non risulta occupato da terzi e ne esistono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Allo stato il bene non risulta gravato da usufrutto o da altri diritti reali.

Per il bene del lotto 2 e lotto 3

Per i beni del lotto 2 e lotto 3 risulta occupato dalla società [REDACTED]

[REDACTED] lotto 2 per la costruzione di blocchi in cls e lotto 3 (particella n° 414) e 237 per la costruzione di cordoli in cemento per marciapiedi , fosse settiche, blocchi per la costruzioni di muri a faccia vista, pozzetti in cls tubi in cls e betonelle.

Contratto di affitto di ramo d'azienda del 06/11/2007 n° 2447 registrato all'ufficio delle Entrate di Lamezia Terme, trascritto presso la Camera di Commercio Industria, Artigianato di Catanzaro il 13/11/2007 n° 108470 registro delle Imprese.

RISPOSTA ALL' OTTAVO QUESITO

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;

I coniugi hanno contratto matrimonio dichiarando di scegliere il regime di comunione dei beni, risultano coniugi , si allega l'estratto dell'atto di matrimonio dove risulta la seguente **ANNOTAZIONE: NESSUNA.** Come si evince dall'estratto dell'atto di matrimonio (allegato n°4) .

RISPOSTA AL NONO QUESITO

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

Sui beni pignorati:

Esiste il vincolo : paesaggistico L.431/85 L.R. 23/90 FASCE LUNGO I CORSI D'ACQUA, non risultano vincoli ne di tipo storico – artistico ne esistono formalità vincoli onere di natura condominiale, che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente.

RISPOSTA AL DECIMO QUESITO

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;

Come sopra dettagliata l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura condominiale non da necessità ad alcuna cancellazione.

IL sottoscritto C.T.U. ha condotto approfondite indagini presso la conservatoria dei RR.II. di Catsanzaro, rilevando quanto trascritto ed iscritto a favore e contro il resistente a far data dal 01/01/1989 al 07/06/2012 e riguardante ai tre lotti oggetto della presente perizia:

LOTTO N°1

Dalle visure effettuate relativamente al lotto n°1 si rileva :

Ispezione ordinaria

per immobile ,

protocollo di richiesta CZ 34639 DEL 2012 ,

Ricevuta di cassa n°7447

Ispezione n° CZ34640 del 2012

Inizio ispezione 05/06/2012

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CURINGA (CZ)

Tipo catasto : TERRENI

Foglio : 34 – particella 263

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 04/06/2012

Elenco immobili

Comune di CURINGA (CZ) Catasto Terreni

1. Sezione urbana – Foglio 34 Particella 263

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile richiesto:

1. **ISCRIZIONE del 15/09/2007 – Registro Particolare 3338 Registro Generale 16788**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 295 del 30/07/2007
IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da DECRETO INGIUNTIVO
2. **TRASCRIZIONE del 05/12/2011 – Registro Particolare 12077 Registro Generale 16548**
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 849/2011 del 05/10/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Ispezione ordinaria

per immobile ,

protocollo di richiesta CZ 35524 DEL 2012 ,

Ricevuta di cassa n°7654

Ispezione n° CZ35525/3 del 2012

Inizio ispezione 08/06/2012

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CURINGA (CZ)

Tipo catasto : FABBRICATI

Foglio : 34 – particella 263

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 07/06/2012

Elenco immobili

Comune di CURINGA (CZ) Catasto Fabbricati

2. Sezione urbana – Foglio 34 Particella 263

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile richiesto:

- 3. ISCRIZIONE del 15/09/2007 – Registro Particolare 3338 Registro Generale 16788
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 295 del 30/07/2007
IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

Ispezione ordinaria

per immobile ,

protocollo di richiesta CZ 35524 DEL 2012 ,

Ricevuta di cassa n°7654

Ispezione n° CZ35533/1 del 2012

Inizio ispezione 08/06/2012

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CURINGA (CZ)

Tipo catasto : Terreni

Foglio : 34 – particella 303

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 07/06/2012

Elenco immobili

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

LOTTO N°2

Dalle visure effettuate relativamente al lotto n°2 si rileva :

Ispezione ordinaria

per immobile ,

protocollo di richiesta CZ 34639 DEL 2012 ,

Ricevuta di cassa n°7447

Ispezione n° CZ34643 del 2012

Inizio ispezione 05/06/2012

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CURINGA (CZ)

Tipo catasto : TERRENI

Foglio : 34 – particella 273

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 04/06/2012

Elenco immobili

Comune di CURINGA (CZ) Catasto Terreni

3. Sezione urbana – Foglio 34 Particella 273

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile richiesto:

**4. ISCRIZIONE del 15/09/2007 – Registro Particolare 3338 Registro Generale 16788
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 295 del 30/07/2007
IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

**5. TRASCRIZIONE del 05/12/2011 – Registro Particolare 12077 Registro Generale 16548
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 849/2011 del 05/10/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Ispezione ordinaria

per immobile ,

protocollo di richiesta CZ 35529 del 2012 ,

Ricevuta di cassa n°7654

Ispezione n° CZ35529/3 del 2012

Inizio ispezione 08/06/2012

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CURINGA (CZ)

Tipo catasto : FABBRICATI

Foglio : 34 – particella 417 – Subalterno 1

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 07/06/2012

Elenco immobili

Comune di CURINGA (CZ) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana – Foglio 34 Particella 263

2.

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente li immobile richiesto:

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

LOTTO N°3

Dalle visure effettuate relativamente al lotto n°3 si rileva :

Ispezione ordinaria

per immobile ,

protocollo di richiesta CZ 34639 DEL 2012 ,

Ricevuta di cassa n°7447

Ispezione n° CZ34641 del 2012

Inizio ispezione 05/06/2012

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CURINGA (CZ)

Tipo catasto : TERRENI

Foglio : 34 – particella 209

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 04/06/2012

Elenco immobili

Comune di CURINGA (CZ) Catasto Terreni

4. Sezione urbana – Foglio 34 Particella 209

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile richiesto:

- 6. ISCRIZIONE del 15/09/2007 – Registro Particolare 3338 Registro Generale 16788
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 295 del 30/07/2007
IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

- 7. TRASCRIZIONE del 05/12/2011 – Registro Particolare 12077 Registro Generale 16548
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 849/2011 del 05/10/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Ispezione ordinaria

per immobile ,
protocollo di richiesta CZ 35524 DEL 2012 ,
Ricevuta di cassa n°7654
Ispezione n° CZ35531/1 del 2012
Inizio ispezione 08/06/2012

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CURINGA (CZ)
Tipo catasto : FABBRICATI
Foglio : 34 – particella 414

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 07/06/2012

Elenco immobili

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile richiesto:

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

Ispezione ordinaria

per immobile ,
protocollo di richiesta CZ 35524 DEL 2012 ,
Ricevuta di cassa n°7654
Ispezione n° CZ35532/1 del 2012
Inizio ispezione 08/06/2012

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CURINGA (CZ)

Tipo catasto : Terreni

Foglio : 34 – particella 413

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 07/06/2012

Elenco immobili

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

Ispezione ordinaria

per immobile ,

protocollo di richiesta CZ 34639 DEL 2012 ,

Ricevuta di cassa n°7447

Ispezione n° CZ34642 del 2012

Inizio ispezione 05/06/2012

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CURINGA (CZ)

Tipo catasto : TERRENI

Foglio : 34 – particella 237

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 04/06/2012

Elenco immobili

Comune di CURINGA (CZ) Catasto Terreni

5. Sezione urbana – Foglio 34 Particella 237

6.

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile richiesto:

8. ISCRIZIONE del 15/09/2007 – Registro Particolare 3338 Registro Generale 16788

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 295 del 30/07/2007

IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da DECRETO INGIUNTIVO

9. TRASCRIZIONE del 05/12/2011 – Registro Particolare 12077 Registro Generale 16548

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 849/2011 del 05/10/2011

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ALTRE NOTE DI ISCRIZIONE E TRASCRIZIONE E VISURE IPOTECARIE PER SOGGETTO DI TUTTI GLI IMMOBILI PIGNORATI SONO RIPORTATI NELL'ALLEGATO N°4.

RISPOSTA ALL'UNDICESIMO QUESITO

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 dall'esito di accurato controllo incrociato;

Da un controllo incrociato accurato si segnala nessuna discrasie.

Le visure catastali ed ipotecarie per soggetto e per immobile aggiornati sono comunque riportate nell'allegato n°.., n°....

RISPOSTA AL DODICESIMO QUESITO

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 cui 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, co.5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co.6, della citata L.47/85; quantifichi , poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;

I beni del lotto n°1

Dalle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Curinga (cz), su espressa richiesta dal sottoscritto C.T.U. in data 25/05/2012 è stato accertato che :

la costruzione del fabbricato avvenuta nel 1966 (allegato n°1) non necessitava di alcuna concessione edilizia, successivamente nel 1986 è stata presentata e accettata il condono edilizio per opere ad uso residenziale (portico di 33,00 mq costruito nel 1975) (allegato n°1). Nel 1987 è stata rilasciata una concessione edilizia per la costruzione di un tetto (allegato n°1)

Dall'esame del progetto per il quale è stato approvato, visionato dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico comunale di Curinga, risulta la seguente difformità rispetto al progetto originario approvato:

- Una superficie di 31,70 mq totalmente abusiva (allegato n°1)

QUANTIFICAZIONE SPESE PER LA SANATORIA E PER IL CONDONO DELL'IMMOBILE

Poiché l'ampliamento del fabbricato rientra nel periodo antecedente l'anno 1993 l'oblazione e gli oneri dovuti possono essere determinati ai sensi della legge del 724/94 applicando le tariffe nello specifico contenute nella legge che riguarda gli abusi edilizi residenziali.

1. CALCOLO OBLAZIONE ONERI E COSTO DI COSTRUZIONE

a) Determina Oblazione si calcola in base a:

Anno di costruzione: antecedente al 1993

Zona Urbanizzazione: D INDUSTRIA

Tipologia dell'abuso 1 (Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.)

Periodo in cui l'abuso è stato commesso dal 1985 al 1993 misura dell'oblazione è di lire 108.000 mq riduzione prima casa £ 72.000

Superficie utile abitabile : 28.32 mq

Calcolo oblazione: $28.32 \text{ mq} \times £ 72.000 = £ 2.039.040 = \text{Euro } 1.053,07$

ONERI D'URBANIZZAZIONE

Volume $(95.00 \text{ mc} \times £ 72.000/\text{mc} = £ 475.500 = \text{Euro } 245,57$

COSTO COMPLESSIVO: Euro (1.053,37 + 245,57) = Euro 1.298,64

2. SPESE TECNICHE

Elaborati e documentazione prevista dalla 47/85 per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria sono:

- 1 Domanda condono edilizio;
- 2 Accatastamento abitazione;
- 3 Progetto rilievo;
- 4 Relazione perizia giurata;
- 5 Certificato di idoneità statica da redigere dopo la realizzazione dei lavori di adeguamento sismico;
- 6 Documentazione fotografica;
- 7 Diritti di segreteria, marche da bollo, ecc.

TOTALE SPESE TECNICHE Euro 3000,00

TOTALE SPESE: OBLAZIONE + ONERI + SPESE TECNICHE = Euro (3000,00 + 1.298,64) = Euro 4.298,64

I beni del lotto n°2

Dalle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Curinga (cz), su espressa richiesta dal sottoscritto C.T.U. in data 25/05/2012 è stato accertato che :

la costruzione del fabbricato avvenuta nel 1972 con concessione n°72 del 10/07/1976 successivamente è stato presentato un progetto di demolizione e ricostruzione ed ampliamento di un manufatto per il ricovero di mezzi industriali con rilascio di concessione edilizia n° 10 del 29/03/1996 . (allegato n°2)

Dal raffronto tra il progetto presentato e lo stato di fatto si rilevano lieve difformità non incidente sulla regolarità edilizia ed urbanistica.

Tale difformità in effetti consiste in una diversa forma del fabbricato e una diversa superficie.

Per la documentazione planimetrica in possesso dell'Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati, non sono ancora regolarizzati ai sensi del DL 78/2010 si dovrà provvedere alla presentazione delle necessarie denunce di variazione catastale.

Il locale adibito a magazzino di 37,60 mq risulta abusivo .

QUANTIFICAZIONE SPESE PER LA SANATORIA E PER IL CONDONO DELL'IMMOBILE

Gli immobili rientrano nel periodo antecedente al 2003 l'oblazione e gli oneri dovuti possono essere determinati ai sensi della legge del 326/2003 applicando le tariffe nello specifico contenute nella legge che riguarda gli abusi edilizi residenziali o industriale.

3. CALCOLO OBLAZIONE ONERI E COSTO DI COSTRUZIONE

b) Determina Oblazione si calcola in base a :

Anno di costruzione : antecedente al 2003

Zona Urbanizzazione : agricola sottoposta a vincoli paesaggistico L.431/85 L. R. 23/90 fasce lungo i corsi d'acqua

Tipologia dell'abuso 1 (Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.)

Periodo in cui l'abuso è stato commesso antecedente al 2003 misura dell'oblazione è euro 150,00

Superficie utile 37.60 mq

Calcolo oblazione : $37,60 \text{ mq} \times \text{euro } 150,00 = 5.640 \text{ euro}$

ONERI CONCESSORI

$37,60 \text{ mq} (\text{ superficie totale}) \times \text{euro } 38,00 = \text{euro } 1.428,80$

COSTO COMPLESSIVO: Euro (5.640 + 1.428,80)= Euro 7.068,80

4. SPESE TECNICHE

Elaborati e documentazione prevista dalla legge per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria sono:

- 8 Domanda condono edilizio;
 - 9 Accatastamento abitazione;
 - 10 Progetto rilievo;
 - 11 Relazione perizia giurata ;
 - 12 N.O. PAESAGGISTICO AMBIENTALE
 - 13 Certificato di idoneità statica da redigere dopo la realizzazione dei lavori di adeguamento sismico;
 - 14 Documentazione fotografica;
 - 15 Diritti di segreteria , marche da bollo, ecc.
- TOTALE SPESE TECNICHE Euro 3000,00**

**TOTALE SPESE : OBLAZIONE + ONERI + SPESE TECNICHE= Euro (3.000,00 +7.068,80)=
Euro 10.068,80**

N.B. : allo stato attuale non è possibile determinare l'importo da versare alla regione per il rilascio del N.O. PAESSAGGISTICO.

I beni del lotto n°3

Dalle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Curinga (cz), su espressa richiesta dal sottoscritto C.T.U. in data 25/05/2012 è stato accertato che i fabbricati costruiti sulla particella n° 414 (ex 209) del foglio n°34 sono abusivi.

QUANTIFICAZIONE SPESE PER LA SANATORIA E PER IL CONDONO DELL'IMMOBILE

Gli immobili rientrano nel periodo antecedente al 2003 l'oblazione e gli oneri dovuti possono essere determinati ai sensi della legge del 326/2003 applicando le tariffe nello specifico contenute nella legge che riguarda gli abusi edilizi residenziali o industriale.

5. CALCOLO OBLAZIONE ONERI E COSTO DI COSTRUZIONE

- c) Determina Oblazione si calcola in base a :
 - Anno di costruzione : antecedente al 2003
 - Zona Urbanizzazione : agricola sottoposta a vincoli paesaggistico L.431/85 L. R. 23/90 fasce lungo i corsi d'acqua
 - Tipologia dell'abuso 1 (Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.)
 - Periodo in cui l'abuso è stato commesso antecedente al 2003 al 1993 misura dell'oblazione è euro 150,00
 - Superficie utile fabbricati (112.07+8.25+12.75+7.93+11.50)=152,50 mq

Tettoie (120,75+18,65) = 131,50 x 060 = 78.90 mq
 TOTALE : 231,40 mq

Calcolo oblazione : 231,40 mq x euro 150,00=**Euro 34.710,0**

ONERI CONCESSIONARI

231,40 mq (superficie totale) x euro 38,00= euro 8.793,20

COSTO COMPLESSIVO: Euro (34.710,00+ 8.793,20)= Euro 43.503,20

6. SPESE TECNICHE

Elaborati e documentazione prevista dalla legge per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria sono:

- 16 Domanda condono edilizio;
- 17 Accatastamento abitazione;
- 18 Progetto rilievo;
- 19 Relazione perizia giurata ;
- 20 N.O. PAESAGGISTICO AMBIENTALE
- 21 Certificato di idoneità statica da redigere dopo la realizzazione dei lavori di adeguamento sismico;
- 22 Documentazione fotografica;
- 23 Diritti di segreteria , marche da bollo, ecc.

TOTALE SPESE TECNICHE Euro 9000,00

**TOTALE SPESE : OBLAZIONE + ONERI + SPESE TECNICHE= Euro (9000,00 +43.503,20)
=Euro 52.503,20**

N.B. : allo stato attuale non è possibile determinare l'importo da versare alla regione per il rilascio del N.O. PAESAGGISTICO.

RISPOSTA AL TREDICESIMO QUESITO

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

Per procedere alla valutazione dell'immobile, il sottoscritto Ing. Franco RACO ha utilizzato come metodo quello sintetico-comparativo che consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato della zona, rilevando prezzi storici certi e recenti, paragonando l'immobile in oggetto con altri più meno simili.

Esaminando le componenti che hanno maggiore influenza sul probabile valore di mercato.

In particolare ho analizzato tre categorie di caratteristiche:

1. **Caratteristiche di localizzazione**, ossia:

- ◆ Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- ◆ Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;
- ◆ Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici, ecc.)
- ◆ Disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio (in particolare per i generi di largo consumo);
- ◆ Livello di qualificazione dell'ambiente esterno (disponibilità di verde pubblico, di parcheggi, ecc.).

2. **Caratteristiche di posizione**, ossia:

- ◆ L'esposizione prevalente dell'unità immobiliare,
- ◆ L'eventuale panoramicità;
- ◆ La luminosità;
- ◆ L'altezza del piano stradale;
- ◆ La prospicienza.

3. **Caratteristiche tipologiche**, ossia:

- ◆ Età dell'edificio;
- ◆ Tipologia e condizioni statica della struttura;
- ◆ Il grado di finitura interno ed esterno;
- ◆ Caratteristiche compositive (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani e dei servizi);
- ◆ Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici.

Dall'analisi si ricavano indici unitari che permettono di risalire al prezzo di mercato.

Nel caso in oggetto si è fatto riferimento al prezzo di stima per metro quadro di superficie lorda.

Compito del sottoscritto C.T.U. è stato quello di cercare, il bene in oggetto, il valore venale in comune commercio, cioè il più probabile valore venale attribuibile all'immobile da ordinari compratori e venditori.

Detto risultato sarà verificato e confrontato anche col metodo analitico, che si basa sul presunto affitto medio mensile, il quale a base annua ridotto del 35% in modo forfetario per tenere conto degli oneri gravanti sul bene,

- ◆ Valore fabbricato: mq 209,00 x euro 800,00= **euro 167.200,00**
- ◆ Superficie portico : mq 31,39
- ◆ Valore (portico) : mq 31,39 x 800,00 x 0.30= **euro 7.533,60**
- ◆ Valore complessivo fabbricato : euro(167.200,00+7.533,60)= **euro 174.733,60**
- ◆ Corte (terreno) = **515 mq - (209,00 + 31,39) = 274,61 mq**
- ◆ Valore unitario : euro 30,00 al mq;
- ◆ Valore : 274,61 mq x 30 euro = 8.238,30 euro

Valore complessivo fabbricato + corte = 174.733,60 + 8.238,30 = 182.971,90 euro

VALORE VENALE = 182.971,90 euro

VERIFICA COL METODO ANALITICO

Ipotizzando un affitto medio mensile di euro 350,00, equivalente a euro 4.200,00 annue e ridotte del 35% per oneri vari , si avrà il valore:

euro 4.200,00-Euro1.470,00=Euro 2.730,00

euro 2.730,00/0.03 (capitaliz.)= euro 91.000,00

I due valori ottenuti, sono fra loro paragonabili e quindi il valore venale o corrente di mercato, si ottiene mediando i valori suddetti:

(euro 182.971,90 + euro91.000,00)/2 = **euro 136.985,95**

(arrotondato a euro 135.000,00 visto la tendenza del mercato alla flessione della domanda rispetto all'offerta).

VALORE VENALE AI FINI DI UNA VENDITA ALL'ASTA E' DI EURO 135.000,00

LOTTO N°2

BENE DI PROPRIETA' 

Terreno riportato al NCT del Comune di Curinga Loc. Manca Turrina, foglio n°34, mappale n°273, 1640 mq;

BENE DI PROPRIETA' 

Terreno riportato al NCT del Comune di Curinga Loc. Borzina (comunemente detta Turrina), foglio n°34, mappale n°273, 1640 mq;

Su questa particella sorgono due locali di 55,00 mq e 43,00 mq per un valore :

locali : mq (55,00 + 43,00) = 88,00 mq x 300 euro = **26.400 euro**

Piazzale : mq (1640 - 88,00)= 1.518 mq x 50 euro = **77.600,00 euro**

Valore complessivo (locali + piazzale) = 77.600,00 + 26.400 = 104.000,00 euro

VALORE VENALE AI FINI DI UNA VENDITA ALL'ASTA E' DI EURO 104.000,00

LOTTO N°3

Terreni riportati al NCT del Comune di Curinga Loc. Manca Turrina foglio n°34, mappale 209 mq 8350 e foglio n°34 mappale 237 mq 2820;

La particella 209 soppressa con variazione del 18/02/2011 n°440011/2011 in atti dal 18/02/2011 (protocollo n° CZ0044001) presentato il 17/02/2011 ed ha originato e/o variato i seguenti immobili: Foglio 34 particella 413, foglio 34 particella n°414.

Particella n°413 di mq 3150 mq , particella 237 di mq 2820

Totale mq (3150 + 2820) = 5.970 mq

Valore unitario : euro 8,00 al mq;

Valore = 5.970 mq x 10,00 euro = **47.760,00 euro**

Particella n°414 di mq 5200

Sulla particella 414 sorge un fabbricato adibito ad uffici di mq 140,00 , un locale adibito motori gruppo elettrogeno di 12.50 mq , un ripostiglio di 8.50 mq , due tettoie di ricoveri mezzi di 126,00 mq e di 20,01 mq , un magazzino di 16.20 mq e un locale adibito a quadri elettrici di 10,60 mq.

Fabbricato adibito ad uffici : 140,00 mq

Valore unitario : euro 800,00 al mq;

Valore fabbricato: mq 140,00x euro 900,00= **euro 126.000,00**

mq (tettoie + magazzino + locali) = (12.50 + 8.50 +126,00 + 20,01 mq 16.20 mq + 10,60 mq = 193,90 mq

Valore unitario : euro 300,00 al mq;

Valore (tettoie + magazzino + locali) = 193,90 mq x 300 euro = **58.170,00 euro**

Piazzale : (5200 mq – (140,00 mq + 193,90 mq)= 4.866,10 mq

Valore Piazzale compresa recinzione : 4.866,10 mq x 60 euro = **291.966,00 euro**

Valore complessivo (fabbricato +locali + magazzino + tettoie + piazzale) =

126.000,00+58.170,00+291.966,00= 476.136,00 euro

VALORE TOTALE : (47.760,00 +476.136,00) = 523.896,00 euro

VALORE VENALE AI FINI DI UNA VENDITA ALL'ASTA E' DI EURO 523.896,00

(arrotondato a euro 520.000,00 visto la tendenza del mercato alla flessione della domanda rispetto all'offerta).

RISPOSTA AL QUATTRODICESIMO QUESITO

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) o equivalente - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi : la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo coltura; per i fabbricati, al foglio , alla particella ed all'eventuale subalterno , 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;

La seguente relazione è presentata in formato Word e supporto informatico (cd),ed è corredata di:

LOTTO N° 1 (ALLEGATO N°1)

1. Planimetria estratto di mappa foglio n°34 rilasciata in data 13/04/2012 ;
prot. n°CZ0055879/2012 rilasciata dall'ufficio di Catanzaro
2. Planimetria catastale rilasciata in data 30/05/2012 n° CZ00088677,
Richiedente: Raco Franco C.T.U. ;
3. Planimetria redatta dal sottoscritto relativa allo stato di fatto ;
4. Visura storica per immobile rilasciata in data 13/04/2012, Vis. n° CZ0055880, in data 13/04/2012 Vis. n° CZ0055863 ; (**CATASTO TERRENI FOGLIO 34 PART. 263**);
5. Visura storica per immobile rilasciata in data 13/04/2012,Vis. n° CZ0055876, in data 13/04/2012 Vis. n° CZ0055869 ; in data 13/04/2012 Vis. n° CZ0055863 ; (**CATASTO TERRENI FOGLIO 34 PART. 303**)
6. Visura storica per immobile rilasciata in data 30/05/2012,Vis. n° CZ0088682 ; in data 30/05/2012 Vis. n° CZ0088678 ; (**CATASTO FABBRICATI**)
7. Visure corredata dalla relativa richiesta in data 08/06/2012, prot.n°CZ35524 ,in data 05/06/2012 prot. n°CZ 34639 , data 08/06/2012 prot. n° CZ35524 , presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro ;
8. Copia del progetto rilasciato dall'ufficio tecnico del comune Curinga (CZ) completa di copia di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Curinga e contraddistinta col n° 68/87 del 04 /12/ 1987, MOD.47/85-A OPERE AD USO RESIDENZIALE (PORTICO 33,00 mq), relazione tecnica , disegni, dichiarazione , dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà;

9. Copia dell'atto di DONAZIONE rilasciato dall'archivio notarile distrettuale di Catanzaro composta da n° 3 facciate del 08/06/2012 conforme all'originale;
10. Documentazione fotografica interna ed esterna all'immobile;

LOTTO N° 2 (ALLEGATO N°2)

11. Planimetria estratto di mappa foglio n°34 part. 273 rilasciata in data 09/05/2012 ;
prot. n°CZ0073010/2012 rilasciata dall'ufficio di Catanzaro
12. Planimetria redatta dal sottoscritto relativa allo stato di fatto ;
13. Visura storica per immobile rilasciata in data 30/05/2012, Vis. n° CZ0088714, in data 30/05/2012 Vis. n° CZ0088715 ; (**CATASTO TERRENI FOGLIO 34 PART. 273**);
14. Visura storica per immobile rilasciata in data 13/04/2012, Vis. n° CZ0055883 ;
(**CATASTO FABBRICATI FOGLIO 34 PART. 417**)
15. Visure corredata dalla relativa richiesta in data 05/06/2012, prot.n°CZ34639, in data 08/06/2012 prot. n°CZ 35524 ,presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro ;
16. Copia del progetto rilasciato dall'ufficio tecnico del comune Curinga (CZ) completa di copia di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Curinga e contraddistinta col n° 10/96 del 29 /03/ 1996, relazione tecnica , Elaborati Grafici di Progetto ;
17. Copia dell'atto di COMPRAVENDITA rilasciato dall'archivio notarile distrettuale di Catanzaro composta da n° 11 faccie del 08/06/2012 conforme all'originale;
18. Documentazione fotografica interna ed esterna all'immobile;

LOTTO N°3 (ALLEGATO N°3)

19. Planimetria estratto di mappa foglio n°34 part. 237 rilasciata in data 09/05/2012 ;
prot. n°CZ0072993/2012 rilasciata dall'ufficio di Catanzaro , foglio n°34 part. 414 , 413 rilasciata in data 08/06/2012 prot. n° CZ0096167/2012 rilasciata dall'ufficio di Catanzaro;
20. Planimetrie redatte dal sottoscritto relativa allo stato di fatto ;
21. Visura storica per immobile rilasciata in data 13/04/2012, Vis. n° CZ0055874, in data 13/04/2012 Vis. n° CZ0055867 ; (**CATASTO TERRENI FOGLIO 34 PART. 209, 414**);
22. Visura storica per immobile rilasciata in data 30/05/2012, Vis. n° CZ0088693 ; Vis. n° CZ0088690 ;
Vis. n° CZ0088691 ; (**CATASTO FABBRICATI FOGLIO 34 PART. 414**);
23. Visura storica per immobile rilasciata in data 30/05/2012, Vis. n° CZ0088722, in data 30/05/2012
Vis. n° CZ0088721 ; Vis. n° CZ0088719, in data 30/05/2012, Vis. n° CZ0088717, in data 30/05/2012,
Vis. n° CZ0055865 , in data 30/05/2012, (**CATASTO TERRENI FOGLIO 34 PART. 413, 237, 209**);

24. Visure corredata dalla relativa richiesta in data 08/06/2012, prot.n°CZ35524, in data 05/06/2012 prot. n°CZ 34639 , in data 08/06/2012, prot.n°CZ35524 , data 05/06/2012 prot. n°CZ 34639 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro ;
25. Copia dell'atto di COMPRAVENDITA rilasciato dall'archivio notarile distrettuale di Catanzaro composta da n° 12 facciate del 08/06/2012 conforme all'originale;
26. Documentazione fotografica interna ed esterna all'immobile;

INOLTRE SI ALLEGANO: (ALLEGATO N°4)

27. Estratto riassuntivo dal registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Curinga il 25/05/2012;
Richiedente : Raco Franco C.T.U. ;
28. Visure corredata dalla relativa richiesta in data 16/04/2012, prot.n°CZ33168 ,in data 30/05/2012 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro per dati anagrafici di Pungitore Giovanni, ;
29. Visure corredata dalla relativa richiesta in data 08/06/2012, prot.n°CZ35535 ,in data 05/06/2012 prot. n°CZ 34639 , presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro ispezione ordinaria ;
30. Contratto di affitto di ramo d'azienda
31. Programma di fabbricazione del 1979 variante 2;
32. Tabella dei tipi edilizi annessa al regolamento edilizio variante;
33. Piano regolatore generale del 2002;
34. Banca dati delle quotazioni immobiliari;
35. Verbali di sopralluoghi;
36. Proroga deposito relazione tecnica d'ufficio.

ALLEGATO N°5

37. Documentazione spese sostenute;

Per riepilogare e descrivere il bene pignorato è stata formulata la seguente tabella contenente tutte le informazioni richieste:

LOTTO N° 1

SOMMARIA DESCRIZIONE

Fabbricato riportato al NCEU del Comune di Curinga al foglio n°34, particella 263, categoria : A/4, Classe:2, Consistenza: 7,5 vani, piano terra così come riportato in catasto (vedi visura allegato n°...) è attualmente abitato dai [REDACTED]

[REDACTED] momento dell'accertamento si presenta in buono stato di conservazione, con pavimentazioni in piastrelle di ceramica monocottura, infissi esterni (finestre) in alluminio con avvolgibili in pvc, porte interne in legno tamburato, l'infixo (portoni di ingressi uno composto da due ante in legno di colore scuro e l'altro in alluminio sono presenti gli impianti: elettrico, idrico - sanitario , i sanitari di colore bianco sono del tipo comune, l'intonaco sia interno che esterno è del tipo in malta di calce e cemento (tipo civile), il bagno e cucina sono rivestite con mattonelle di ceramiche.

L'immobile è costituito da : cucina, quattro camere da letto, due bagni, soggiorno, due ripostigli, cucina e disimpegno (vedi planimetria catasto, elaborato grafico (allegato n°2 e 3).

Per quanto riguarda le rifiniture interne dell'appartamento oggetto di procedura sono del tipo comune e si presenta in buono stato di conservazione (allegato n°1).

Sotto il profilo urbanistico, l'area in cui ricade l'immobile in oggetto attualmente ricade nella zona agricola sottoposta a vincolo paesaggistico L. 431/85 L. R. n°23/90 fasce lungo corsi d'acqua

Catastalmente l'area ricade nel foglio di mappa n°34 ed interessa la particella n°263

IL fabbricato è composto da un piano terra.

Esposizione e stato di manutenzione.

La struttura è in cemento armato e la sua realizzazione risale prima del 1967.

IL fabbricato nel suo complesso è in buono stato di conservazione.

Le caratteristiche costruttive sono:

- struttura in muratura ;
- solai di piano in latero - cemento ;
- copertura a falde inclinate tipo a padiglione con manto tipo coppi , dotata di gronda e discendente in lamiera di colore testa di moro;

Intonaco esterno sono di tipo malta cementizia a tre strati. (allegato n°1)

	<p>Dati catastali</p> <p>Comune di : CURINGA (Codice : D218)</p> <p>Provincia di : CATANZARO</p> <p>Foglio :34, Particella :263, Categoria : A/4, Classe: 2, Consistenza :7.5 vani , Rendita : Euro 220,79 , Indirizzo : C/da Turrina , piano: terra, intestato a :</p> <ul style="list-style-type: none"> •  <p>DI Piena Proprietà</p> <p>Il fabbricato si trova a 5 minuti dall'imbocco della superstrada per Catanzaro, e dal centro commerciale Due Mari, a 10 minuti dall'imbocco dell'autostradale Sa-Rc , dall'aeroporto di Lamezia Terme e dalla stazione ferroviaria di Lamezia Centrale.</p> <p>Catastalmente il fabbricato è di tipo economico.</p>
COMUNE DI UBICAZIONE	CURINGA (CZ)
FRAZIONE	ACCONIA
VIA O LACALITA'	C/DA TURRINA
CONFINI	L'immobile in causa confina a sud con la particella 415 stessa proprietà, a nord con la strada comunale, a est con la particella 321 altra proprietà e a ovest con la strada provinciale S.P. 114.
ESTENSIONE DATI CATASTALI	<p>Comune di : CURINGA (Codice : D218)</p> <p>Provincia di : CATANZARO</p> <p>Foglio :34, Particella :263, Categoria : A/4, Classe: 2, Consistenza :7.5 vani , Rendita : Euro 220,79 , Indirizzo : C/da Turrina , piano: terra, intestato a :</p> <ul style="list-style-type: none"> •  <p>DI Piena Proprietà</p>
ATTUALE PROPRIETARIO	  <p>DI Piena Proprietà</p>
TITOLO DI	è pervenuta al 

PROVENIENZA DEL BENE	<p>[REDACTED] rtorio n°5980, Raccolta n° 672. del 20 gennaio 1972 .</p> <p>Si allega copia del suddetto atto di DONAZIONE (allegato n°1)</p>
EVENTUALE STATO DI COMPROPRIETA'	NESSUNO
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	<p>Dalle visure effettuate relativamente al lotto n°1 si rileva :</p> <p>Ispezione ordinaria per immobile , protocollo di richiesta CZ 34639 DEL 2012 , Ricevuta di cassa n°7447 Ispezione n° CZ34640 del 2012 Inizio ispezione 05/06/2012</p> <p>Dati della richiesta Immobile : Comune di CURINGA (CZ) Tipo catasto : TERRENI Foglio : 34 – particella 263</p> <p>Situazione aggiornamento Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 04/06/2012</p> <p>Elenco immobili Comune di CURINGA (CZ) Catasto Terreni 7. Sezione urbana – Foglio 34 Particella 263</p> <p>Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente li immobile richiesto:</p> <p>ISCRIZIONE del 15/09/2007 – Registro Particolare 3338 Registro Generale 16788</p> <p>Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 295 del 30/07/2007</p> <p>IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da DECRETO INGIUNTIVO</p> <p>TRASCRIZIONE del 05/12/2011 – Registro Particolare 12077 Registro Generale 16548</p> <p>Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 849/2011 del 05/10/2011</p> <p>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p>

Ispezione ordinaria

per immobile ,
protocollo di richiesta CZ 35524 DEL 2012 ,
Ricevuta di cassa n°7654
Ispezione n° CZ35525/3 del 2012

Inizio ispezione 08/06/2012

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CURINGA (CZ)
Tipo catasto : FABBRICATI
Foglio : 34 – particella 263

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 07/06/2012

Elenco immobili

Comune di CURINGA (CZ) Catasto Fabbricati

8. Sezione urbana – Foglio 34 Particella 263

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile richiesto:

ISCRIZIONE del 15/09/2007 – Registro Particolare 3338 Registro Generale 16788

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 295 del 30/07/2007

IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Ispezione ordinaria

per immobile ,
protocollo di richiesta CZ 35524 DEL 2012 ,
Ricevuta di cassa n°7654
Ispezione n° CZ35533/1 del 2012

Inizio ispezione 08/06/2012

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CURINGA (CZ)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 34 – particella 303

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 07/06/2012

Elenco immobili

	NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA
STATO DI OCCUPAZIONE	I coniugi: <ul style="list-style-type: none"> • [REDACTED] • [REDACTED]
REGOLARITA' EDILIZIO URBANISTICHE	IL fabbricato è regolare, ma necessita di pratica di sanatoria e di condono.
ABITABILITA' E AGIBILITA'	Non è stato rilasciato alcun certificato di abitabilità e di agibilità.
VALORE DEL BENE	EURO 135.000,00
VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA	EURO 135.000,00 (centotrentacinquemila/00)

LOTTO N° 2

SOMMARIA DESCRIZIONE	<p>IL lotto 2 è adibito ad attività industriale per la costruzione di blocchi di cemento, gestita dalla [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] (allegato n°) all'interno del lotto è presente un fabbricato riportato al NCEU del Comune di Curinga al foglio n°34, particella 273, composto da due vani piano terra non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010.</p> <p>Si tratta di un fabbricato ad un solo piano terra , la struttura è stata realizzata in blocchi di cemento autoportanti, poggiate su un cordolo di fondazione in cls , copertura , ad una falda composta da una struttura in ferro e da una lamiera non coibentata, è privo di infissi (porte e finestre) , di intonaco interno ed esterno, e presente l'impianto elettrico.</p> <p>Ed un fabbricato di 37,60 mq netti abusivo.</p> <p>IL piazzale è costituito da una pavimentazione in cemento ed una recinzione con muro in c.a. e blocchi di cls.</p>
----------------------	--

	L'immobile si trova a 5 minuti dall'imbocco della superstrada per Catanzaro, e dal centro commerciale Due Mari, a 10 minuti dall'imbocco dell'autostradale Sa-Rc , dall'aeroporto di Lamezia Terme e dalla stazione ferroviaria di Lamezia Centrale.
COMUNE DI UBICAZIONE	CURINGA (CZ)
FRAZIONE	ACCONIA
VIA O LACALITA'	C/DA TURRINA
CONFINI	L'immobile in causa confina a sud con la strada comunale , a nord con la particella 151 stessa proprietà, a est con la strada provinciale, e a ovest altro fabbricato di altro proprietario.
ESTENSIONE DATI CATASTALI	<p>Dati catastali</p> <p>Comune di : CURINGA (Codice : D218)</p> <p>Provincia di : CATANZARO</p> <p>Foglio :34, Particella :273, ,</p> <p>Rendita : Euro 220,79 , Indirizzo : C/da Turrina , piano: terra,</p> <p>intestato a :</p> <ul style="list-style-type: none"> • [REDACTED] • [REDACTED] <p>Proprietà in regime di comunione dei beni</p> <ul style="list-style-type: none"> • [REDACTED] • [REDACTED]
ATTUALE PROPRIETARIO	<ul style="list-style-type: none"> • [REDACTED] • [REDACTED] <p>Proprietà in regime di comunione dei beni</p> <ul style="list-style-type: none"> • [REDACTED] • [REDACTED] <p>Proprietà in regime di comunione dei beni</p>
TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE	<p>E' pervenuta ai coni [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] con atto di COMPRAVENDITA con repertorio n°20313 , raccolta n° 4709 del 03 ottobre 1985 .</p> <p>Si allega copia in del suddetto atto di compravendita rilasciato dall'archivio notarile distrettuale di Catanzaro con Bolletta n°758 del 24/03/2011 composta da n°11 facciate, conforme all'originale.(allegato n°2)</p>

EVENTUALE STATO DI COMPROPRIETA'	<ul style="list-style-type: none"> • [REDACTED] [REDACTED] <p>Proprietà in regime di comunione dei beni</p> <ul style="list-style-type: none"> • [REDACTED] [REDACTED]
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	<p>Dalle visure effettuate relativamente al lotto n°2 si rileva :</p> <p>Ispezione ordinaria per immobile , protocollo di richiesta CZ 34639 DEL 2012 , Ricevuta di cassa n°7447 Ispezione n° CZ34643 del 2012 Inizio ispezione 05/06/2012</p> <p>Dati della richiesta</p> <p>Immobile : Comune di CURINGA (CZ) Tipo catasto : TERRENI Foglio : 34 – particella 273</p> <p>Situazione aggiornamento Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 04/06/2012</p> <p>Elenco immobili Comune di CURINGA (CZ) Catasto Terreni 9. Sezione urbana – Foglio 34 Particella 273</p> <p>Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente li immobile richiesto:</p> <p>10. ISCRIZIONE del 15/09/2007 – Registro Particolare 3338 Registro Generale 16788 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 295 del 30/07/2007 IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da DECRETO INGIUNTIVO</p> <p>11. TRASCRIZIONE del 05/12/2011 – Registro Particolare 12077 Registro Generale 16548 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 849/2011 del 05/10/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p>

	<p>Ispezione ordinaria per immobile , protocollo di richiesta CZ 35529 del 2012 , Ricevuta di cassa n°7654 Ispezione n° CZ35529/3 del 2012 Inizio ispezione 08/06/2012</p> <p>Dati della richiesta Immobile : Comune di CURINGA (CZ) Tipo catasto : FABBRICATI Foglio : 34 – particella 417 – Subalterno 1</p> <p>Situazione aggiornamento Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 07/06/2012</p> <p>Elenco immobili Comune di CURINGA (CZ) Catasto Fabbricati 3. Sezione urbana – Foglio 34 Particella 263</p> <p>Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente li immobile richiesto: NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA</p>
STATO DI OCCUPAZIONE	<p>Risulta occupato dalla so [REDACTED] [REDACTED] lotto 2 per la costruzione di blocchi in cls e lotto 3 per la costruzione di cordoli in cemento per marciapiedi , fosse settiche, blocchi per la costruzioni di muri a faccia vista, pozzetti in cls tubi in cls e betonelle.</p> <p>Con contratto di affitto di ramo d'azienda del 06/11/2007 n° 2447 registrato all'ufficio delle Entrate di Lamezia Terme, trascritto presso la Camera di Commercio Industria, Artigianato di Catanzaro il 13/11/2007 n° 108470 registro delle Imprese. (allegato n°4)</p>
REGOLARITA' EDILIZIO URBANISTICHE	IL fabbricato è regolare, ma necessita di pratica di sanatoria e di condono.
ABITABILITA' E AGIBILITA'	Non è stato rilasciato alcun certificato di abitabilità e di agibilità.
VALORE DEL BENE	DI EURO 104.000,00

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA	DI EURO 104.000,00 (centoequattromila/00
--	---

LOTTO N° 3

SOMMARIA DESCRIZIONE	<p>IL lotto 3 è adibito ad attività industriale per la costruzione di betonelle, cordoli in c.a. per marciapiede , fosse settiche , pozzetti in c.a. , tubi in cls ecc. gestita dalla società [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] (allegato n°)</p> <p>Gli immobili costruiti all'interno della particella 414 (ex 209) sono totalmente abusivi.</p> <p>Il fabbricato adibito ad uffici è costituito da un piano terra, la struttura in c.a. composta da pilastri e solaio, tamponatura in muratura, copertura piana, intonaco sia interno che esterno a tre strati, dotato di pittura sia esterne che interna, porte interne in legno tamburato, porte esterne blindati , infissi finestre in alluminio anodizzato, dotato di impianto idrico, sanitario, elettrico, climatizzatori.</p> <p>A momento dell'accertamento il fabbricato si trova in ottime condizioni.</p> <p>I locali adibiti a quadri elettrici, magazzino, ripostiglio, e locale motori gruppo elettrogeno son costituiti con struttura in blocchi di cemento con copertura in lamiera coibentata , porte sia in ferro che in alluminio, finestre sia in ferro che alluminio privo di intonaco esterno ed interno.</p> <p>Tettoie con struttura in pannelli prefabbricati con copertura in ferro e lamiera non coibentata.</p> <p>Piazzale con pavimentazione industriale, ed una porzione sovrastante le betonelle.</p> <p>Recinzione con muro in c.a. e blocchi di cemento , dotato di un cancello in ferro automezzato</p> <p>Immobili non ancora regolarizzati ai sensi del DL 78/2010.</p> <p>Particella 413 terreno libero con presenza di piante di vario tipo.</p>
-------------------------	---

	<p>Particella 237 terreno libero deposito di materiale.</p> <p>L'immobile si trova a 5 minuti dall'imbocco della superstrada per Catanzaro, e dal centro commerciale Due Mari, a 10 minuti dall'imbocco dell'autostradale Sa-Rc, dall'aeroporto di Lamezia Terme e dalla stazione ferroviaria di Lamezia Centrale.</p>
COMUNE DI UBICAZIONE	CURINGA (CZ)
FRAZIONE	ACCONIA
VIA O LACALITA'	C/DA TURRINA
CONFINI	Il lotto 3 confina a sud con la strada comunale denominata Manca, a nord con la particella 413 e 237 stessa ditta, a est con la particella 237 stessa ditta e a ovest con la strada comunale denominata Manca.
ESTENSIONE DATI CATASTALI	Terreni riportati al NCT del Comune di Curinga Loc. Manca Turrina foglio n°34, mappale 209 mq 8350 e foglio n°34 mappale 237 mq 2820;
ATTUALE PROPRIETARIO	[REDACTED]
TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE	<p><u>IL bene del lotto 3</u> è pervenuta [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>COMPRAVENDITA con repertorio n° 10154 raccolta n° 1363 del 04-maggio 1974 dai s [REDACTED]</p> <p>Si allega copia in del suddetto atto di compravendita rilasciato dall'archivio notarile distrettuale di Catanzaro con Bolletta n°758 del 24/03/2011 composta da n°11 facciate, conforme all'originale.(allegato n°9)</p>
EVENTUALE STATO DI COMPROPRIETA'	NESSUNO
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	<p>Dalle visure effettuate relativamente al lotto n°3 si rileva :</p> <p>Ispezione ordinaria</p> <p>per immobile ,</p> <p>protocollo di richiesta CZ 34639 DEL 2012 ,</p> <p>Ricevuta di cassa n°7447</p> <p>Ispezione n° CZ34641 del 2012</p> <p>Inizio ispezione 05/06/2012</p>

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CURINGA (CZ)

Tipo catasto : TERRENI

Foglio : 34 – particella 209

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 04/06/2012

Elenco immobili

Comune di CURINGA (CZ) Catasto Terreni

10. Sezione urbana – Foglio 34 Particella 209

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente li immobile richiesto:

12. ISCRIZIONE del 15/09/2007 – Registro Particolare 3338 Registro Generale 16788

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 295 del 30/07/2007

IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da DECRETO INGIUNTIVO

13. TRASCRIZIONE del 05/12/2011 – Registro Particolare 12077 Registro Generale 16548

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 849/2011 del 05/10/2011

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Ispezione ordinaria

per immobile ,

protocollo di richiesta CZ 35524 DEL 2012 ,

Ricevuta di cassa n°7654

Ispezione n° CZ35531/1 del 2012

Inizio ispezione 08/06/2012

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CURINGA (CZ)

Tipo catasto : FABBRICATI

Foglio : 34 – particella 414

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 07/06/2012

Elenco immobili

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile richiesto:

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

Ispezione ordinaria

per immobile ,
protocollo di richiesta CZ 35524 DEL 2012 ,

Ricevuta di cassa n°7654

Ispezione n° CZ35532/1 del 2012

Inizio ispezione 08/06/2012

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CURINGA (CZ)

Tipo catasto : Terreni

Foglio : 34 – particella 413

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 07/06/2012

Elenco immobili

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

Ispezione ordinaria

per immobile ,
protocollo di richiesta CZ 34639 DEL 2012 ,

Ricevuta di cassa n°7447

Ispezione n° CZ34642 del 2012

Inizio ispezione 05/06/2012

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CURINGA (CZ)

Tipo catasto : TERRENI

Foglio : 34 – particella 237

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 04/06/2012

Elenco immobili

Comune di CURINGA (CZ) Catasto Terreni

DA PORRE A BASE D'ASTA	
---------------------------	--

VALORE COMPLESSIVO:

VALORE DE L BENE DA PORRE A BASE D'ASTA	LOTTO N°1 EURO 135.000,00 (centotrentacinquemila/00)
---	---

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA	LOTTO N°2 DI EURO 104.000,00 (centoequattromila/00)
--	--

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA	DI EURO 520.000,00 (cinquecentoventimila/00)
--	---

VALORE COMPLESSIVO	LOTTI (N°1+2+3) EURO 759.000,00 (settecentocinquantanovemila/00)
--------------------	---

RISPOSTA AL QUINDICESIMO QUESITO

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.

Documentazione fotografica interna ed esterna all'immobile anche in formato digitale dove si allega il relativo cd.

IL sottoscritto ringrazia per la fiducia concessa sperando di aver fornito al Sig. Giudice le risposte necessarie ai quesiti formulati e con la dovuta chiarezza.

Rassegno la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, rimanendo disponibile per eventuali, ulteriori chiarimenti ove necessari.

Falerna, 18 Giugno 2012

IL
Dott. Ing. Franco RIZZO

