

INDICE

PARTE I – RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. Premessa	pag. 7
2. Svolgimento indagini peritali	pag. 13
3. Risposta ai quesiti del Giudice – Quesito n.°1	pag. 14
4. Quesito n.° 4	pag. 14
4.1 Individuazione dei beni oggetto di pignoramento	
pignoramento	pag. 14
4.2 Dati catastali, confini e descrizione dei lotti in cui sono stati	
raggruppati i beni pignorati	pag. 23
4.2.1 Dati catastali, confini	pag. 23
4.2.2 Descrizione del lotto n.° 1	pag. 24
4.2.3 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.° 2	pag. 33
4.2.4 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.° 3	pag. 36
4.2.5 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.° 4	pag. 37
4.2.6 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.° 5	pag. 37
4.2.7 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.° 6	pag. 41
4.2.8 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.° 7	pag. 43
4.2.9 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.° 8	pag. 44
4.2.10 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.° 9	pag. 44
4.2.11 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.° 10	pag. 45
4.2.12 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.° 11	pag. 46

4.2.13 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.° 12	pag. 47
4.2.14 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.°13	pag. 47
4.2.14.1 Descrizione della casa colonica costruita sulla particella 32	pag. 48
4.2.14.2 Descrizione del fabbricato rurale ubicato sulla particella 32	pag. 50
4.2.14.3 Descrizione del fabbricato rurale identificato con la particella 31	pag. 50
4.2.15 Dati catastali, confini e descrizione dei lotti nn.° 14 e 15	pag. 51
5. Quesito n.°5	pag. 51
6. Quesito n.°6	pag. 54
7. Quesito n.°7	pag. 54
8. Quesito n.°8	pag. 57
9. Quesito n.°9	pag. 57
10. Quesito n.°10	pag. 59
11. Quesito n.°11	pag. 69
12. Quesito n.°12	pag. 70
12.1 Regolarità edilizia immobili descritti nel lotto 1	pag. 71
12.2 Regolarità edilizia immobili descritti nel lotto 2	pag. 75
12.3 Regolarità edilizia immobili descritti nel lotto 3	pag. 77
12.4 Regolarità edilizia immobili descritti nel lotto 4	pag. 78
12.5 Regolarità edilizia immobili descritti nel lotto 5	pag. 79

12.6 Regolarità edilizia immobili descritti nel lotto 6	pag. 82
12.7 Regolarità edilizia immobili descritti nel lotto 7	pag. 86
12.8 Regolarità edilizia immobili descritti nei lotti 8, 9, 10 e 11	pag. 86
12.9 Regolarità edilizia immobili descritti nel lotto 12	pag. 86
12.10 Regolarità edilizia immobili descritti nel lotto 13	pag. 87
12.11 Regolarità edilizia immobili descritti nei lotti 14 e 15	pag. 88
13. Quesito n.°13	pag. 88
13.1 Andamento del mercato immobiliare	pag. 92
13.2 Valutazione del degrado per vetustà ed obsolescenza Coefficiente Δ	pag. 93
13.3 Calcolo dell'abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti (Λ)	pag. 94
13.4 Calcolo degli oneri giuridici	pag. 95
13.5 Calcolo degli oneri per la rimozione e lo smaltimento dell'eternit	pag. 95
13.6 Valutazione del lotto n.°1	pag. 95
13.7 Valutazione del lotto n.°2	pag. 97
13.8 Valutazione del lotto n.°3	pag. 98
13.9 Valutazione del lotto n.°4	pag. 99
13.10 Valutazione del lotto n.°5	pag. 100
13.11 Valutazione del lotto n.°6	pag. 102
13.12 Valutazione del lotto n.°7	pag. 103

13.13	Valutazione del lotto n.°8	pag. 103
13.14	Valutazione del lotto n.°9	pag. 104
13.15	Valutazione del lotto n.°10	pag. 106
13.16	Valutazione del lotto n.°11	pag. 107
13.17	Valutazione del lotto n.°12	pag. 108
13.18	Valutazione del lotto n.°13	pag. 109
13.19	Valutazione del lotto n.°14	pag. 111
13.20	Valutazione del lotto n.°15	pag. 111
13.21	Calcolo del valore dell'usufrutto e della nuda proprietà gravante sull'immobile ubicato in loc. Prato	pag. 111
14.	Quesito n.° 14	pag. 117
15.	Quesito n.° 15	pag. 157
16.	Quesito 16	pag. 158
16.1	Calcolo del costo di affrancazione degli immobili ubicati in loc. "Prato"	pag. 161
17.	Quesito 17	pag. 164
18.	Conclusioni	pag. 170

PARTE II – ALLEGATI

Allegato n.°1 : Documentazione fotografica

Allegato n.°2 : Visure catastali

Allegato n.° 3: Elenco sintetico delle formalità dal 1982 al 2012

Allegato n.° 4: Titoli di proprietà

Allegato n.°5: Estratti dei fogli di mappa catastali

Allegato n.°6: Certificati di destinazione urbanistica

Allegato n.°7: Rilievi immobili

Allegato n.°8: Copia concessioni edilizie

Allegato n.°9: Scheda sinottica con individuazione immobili abusivi ubicati nel comune di Lamezia Terme loc. Prato

Allegato n.°10: Scheda sinottica con individuazione immobili non accatastati ubicati nel comune di Lamezia Terme loc. Prato

Allegato n.°11: Copia documentazione rilasciata Consorzio Sviluppo industriale

Allegato n.°12: Copie delibere del comune di San Pietro a Maida

Allegato n.°13: Attestazioni rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro a Maida

Allegato n.°14: Quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio

Allegato n.°15: Tabella valori Agricoli Medi

Allegato n.°16: Copia estratti atto di matrimonio

Allegato n.°17: Ipotesi di frazionamento delle particella 397 e 398 del foglio di mappa 47 – Loc. Prato

Allegato n.°18: Chiarimenti Avv. ... (per conto del Comune di San Pietro a Maida) in merito alle cessioni del diritto di livello

Allegato n.°19: Copia contratti di locazione in essere sui beni pignorati

Allegato n.°20: Stralcio Planimetria catastale d'impianto riferita al 1954 e stralcio aerofotogrammetria allegata al Pdf del comune di San Pietro a

Maida, attestanti che gli immobili ubicati in via Melito sono stati costruiti
in data anteriore al 1954

Allegato n.°21:Stralcio ortofoto

Allegato n.°22:Verbali operazioni peritali

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Proc. Esecutiva n.° 57/06 +altre

Ill.mo G.E. DI LAMEZIA TERME
Dott.ssa A. Foresta

1. PREMESSA

La S.V. Ill.ma in data 01/02/2012, nominava il sottoscritto ing. Giovambattista Chirillo, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Catanzaro con n.°1839, con studio tecnico in Lamezia Terme in C.so Numistrano 79, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n.°57/2006 pendente presso il Tribunale di Lamezia Terme a carico del sig.ri xxx, e gli poneva i seguenti quesiti:

- 1) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. 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 detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali 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 beni per i quali la documentazione è completa ed idonea

- 4) Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.;
- 5) Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;
- 6) Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
- 7) Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla

esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;

- 8) Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli 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 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 (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 relativi per le 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 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 del T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 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 art. 40, comma 2,

della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, del citato T.U. e di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85; 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 forfetario 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 supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows

Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l’attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l’eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l’abitabilità e l’agibilità, il valore del bene da porre a base d’asta;

- 15) Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.
- 16) Provveda alla verifica accurata dell’esistenza dei livelli sui beni staggiti, alla ricostruzione delle loro caratteristiche e alla quantificazione del costo di affrancazione.
- 17) Provveda, alla luce delle relazioni già depositate in atti, ad un’ordinata ricognizione di tutti i beni costituenti il compendio staggito, con l’indicazione della procedura in cui essi risultano pignorati, delle quote di pignoramento, e delle complessive quote in

cui essi possono essere messi in vendita, dei gravami su ciascuno esistenti, della stima di ciascun bene, provvedendo alla formazione dei lotti che comprendono i beni pignorati in tutte le procedure riunite nonché alla predisposizione di una scheda riepilogativa, per ciascuna procedura, del creditore procedente e dei creditori intervenuti.

2. SVOLGIMENTO DELLE INDAGINI PERITALI

Per rispondere ai quesiti posti dal giudice all'udienza del 01/01/2009 il sottoscritto CTU si recava, nelle date del 14/04/2012, 17/04/2012, 10/05/2012 e 24/05/2012, sia in loc. Prato – Frazione di San Pietro Lamentino - del comune Lamezia Terme (CZ), che in loc. Impiano ed in Via Melito del comune di San Pietro a Maida (CZ), sui luoghi in cui sono ubicati gli immobili acquisiti alla procedura esecutiva n.° 57/06 (a cui sono state riunite le procedure esecutive nn.° 61/06; 13/07; 80/07; 19/08 e 60/08), ove provvedeva a periziare gli immobili pignorati e ad effettuare i rilievi fotografici e planimetrici necessari per l'espletamento dell'incarico conferitogli.

RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

3. Quesito n.°1

“Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è necessaria e però 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”.

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prodotta in atti è necessaria ex art. 567 c.p.c. ed è idonea oltre che completa.

4 Quesito n.°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. ”.

4.1 Individuazione dei beni oggetto di pignoramento

I beni oggetto di pignoramento consistono in terreni e fabbricati ubicati rispettivamente in loc. Prato e via XX Settembre del comune di Lamezia Terme (CZ) nonché in loc. Impiano ed in via Melito del comune di San Pietro a Maida (CZ).

Preliminarmente si precisa che alcuni dei detti beni, in data successiva al pignoramento, sono stati interessati da frazionamenti e, pertanto, gli attuali

identificativi catastali non corrispondono con quelli indicati nelle note di trascrizione dei relativi pignoramenti e che l'intestazione della ditta catastale di alcuni dei detti beni, per mancata voltura dell'atto di accettazione dell'eredità, è in testa al sig. xxx (deceduto).

Gli immobili che sono stati interessati da frazionamento sono elencati nella seguente tabella:

Ubicazione	Foglio	Particella soppressa	Particelle derivate
Lamezia Terme - loc. Prato	47	182	404-405-406-407
Lamezia Terme - loc. Prato	47	188	408-409-410
Lamezia Terme - loc. Prato	47	189	411-412
Lamezia Terme - loc. Prato	47	310	413-414
Lamezia Terme - loc. Prato	47	311	415-416
Lamezia Terme - loc. Prato	47	312	417-418
Lamezia Terme - loc. Prato	47	326	400-401
San Pietro a Maida - Via Melito	13	647	644 sub 1
San Pietro a Maida - loc. Impiano	17	27	146-147-148
San Pietro a Maida - loc. Impiano	17	33	143-144-145
San Pietro a Maida - loc. Impiano	17	118	149-150-151

Pertanto gli immobili oggetto di pignoramento nella presente procedura esecutiva (ed in quelle ad essa riunite) sono elencati nella seguente tabella:

N.°	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub
1	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	183	
2	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	184	
3	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	309	
4	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	330	
5	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	379	
6	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	380	
7	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	381	
8	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	382	
9	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	383	
10	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	384	
11	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	397	

12	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	398	
13	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	399	
14	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	400	
15	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	401	
16	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	404	
17	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	405	
18	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	406	
19	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	407	
20	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	408	
21	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	409	
22	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	410	
23	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	411	
24	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	412	
25	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	413	
26	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	414	
27	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	415	
28	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	416	
29	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	417	
30	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	418	
31	Lamezia Terme_ loc. Prato	46	221	
32	Lamezia Terme_ loc. Prato	46	222	
33	Lamezia Terme_ loc. Prato	46	223	
34	Lamezia Terme_ loc. Prato	46	255	
35	Lamezia Terme_ loc. Prato	46	276	
36	Lamezia Terme_ loc. Prato	46	277	
37	San Pietro a Maida	13	644	1
38	San Pietro a Maida	13	645	2
39	San Pietro a Maida	13	645	1101
40	San Pietro a Maida	13	655	
41	San Pietro a Maida	12	230	
42	San Pietro a Maida	12	233	
43	San Pietro a Maida	12	292	
44	San Pietro a Maida	17	31	
45	San Pietro a Maida	17	32	
46	San Pietro a Maida	17	36	
47	San Pietro a Maida	17	100	
48	San Pietro a Maida	17	101	
49	San Pietro a Maida	17	102	
50	San Pietro a Maida	17	103	
51	San Pietro a Maida	17	104	
52	San Pietro a Maida	17	105	

53	San Pietro a Maida	17	119	
54	San Pietro a Maida	17	143	
55	San Pietro a Maida	17	144	
56	San Pietro a Maida	17	145	
57	San Pietro a Maida	17	146	
58	San Pietro a Maida	17	147	
59	San Pietro a Maida	17	148	
60	San Pietro a Maida	17	149	
61	San Pietro a Maida	17	150	
62	San Pietro a Maida	17	151	
63	Lamezia Terme via XX Settembre	20	479	28
64	Lamezia Terme via XX Settembre	20	479	29

Prima di procedere alla descrizione dei dati catastali e dei confini dei beni di cui alla precedente tabella il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto utile procedere ad una suddivisione dei beni pignorati in quindici lotti.

I predetti sono stati formati accomunando le particelle di terreno aventi caratteristiche simili ed ubicazione in adiacenza, e cercando di evitare la creazione di servitù di passaggio ulteriori rispetto a quelle già esistenti, e sono specificati nella seguente tabella:

Lotto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub
Lotto 1	Lamezia Terme - S. Eufemia - Loc. Prato	47	183	
		47	184	
		47	380	
		47	381	
		47	382	
		47	384	
		47	404	
		47	405	
		47	406	
		47	407	
		47	408	
		47	409	
		47	410	
		47	411	

		47	412	
		47	413	
		47	414	
		47	415	
		47	416	
		47	417	
		47	418	
		47	397/a	
Lotto 2	Lamezia Terme - S. Eufemia - Loc. Prato	47	330	
		47	399	
		47	401	
Lotto 3	Lamezia Terme - S. Eufemia - Loc. Prato	46	221	
		46	222	
		46	223	
		46	255	
Lotto 4	Lamezia Terme - S. Eufemia - Loc. Prato	46	276	
		46	277	
Lotto 5	Lamezia Terme - S. Eufemia - Loc. Prato	47	383	
		47	397/b	
		47	400	
Lotto 6	Lamezia Terme - S. Eufemia - Loc. Prato	47	309	
		47	398/a	
Lotto 7	Lamezia Terme - S. Eufemia - Loc. Prato	47	379	
		47	398/b	
Lotto 8	San Pietro a Maida - Via Melito	13	644	1
lotto 9	San Pietro a Maida - Via Melito	13	645	2
Lotto 10	San Pietro a Maida - Via Melito	13	645	1101
Lotto 11	San Pietro a Maida - Via Melito	13	655	

Lotto 12	San Pietro a Maida - loc. Impiano	12	230	
		12	233	
		12	292	
Lotto 13	San Pietro a Maida - loc. Impiano	17	31	
		17	32	
		17	36	
		17	100	
		17	101	
		17	102	
		17	103	
		17	104	
		17	105	
		17	119	
		17	143	
		17	144	
		17	145	
		17	146	
		17	147	
17	148			
17	149			
17	150			
17	151			
Lotto 14	Lamezia Terme - via XX Settembre	20	479	28
Lotto 15	Lamezia Terme - via XX Settembre	20	479	29

Si precisa, però, che per la realizzabilità della configurata suddivisione è necessario prima procedere al frazionamento delle particelle ubicate in località Prato del Comune di Lamezia Terme e censite nel medesimo comune sul foglio di mappa 47 con le particelle 397 e 398 (*cfr all. n.°17*).

Ciò in quanto la particella 397 per una superficie di circa 3.711,82 mq ricade nel lotto 1 (397/a) mentre per una superficie di 1.674,18 mq ricade nel lotto 5 (397/b) e rappresenta la corte esclusiva della villa identificata con la particella 383.

La particella 398, invece, ricade per una superficie di 3.072,02 mq nel lotto 6 (398/a) e ne costituisce corte esclusiva e per una superficie di 1.307,98 mq nel lotto 7 (398/b).

Lo schema di quest'ultimi frazionamenti è rappresentato nell'all. n.°17 della presente relazione ed i relativi costi si aggirano, forfettariamente, intorno ad € 8.000,00 (comprensivi di onorari tecnici, C.I. ed iva) che dovranno essere ripartiti tra i lotti 1, 5, 6 e 7.

Per meglio facilitare l'individuazione dei beni pignorati in tutte le procedure nelle immagini che seguono sono stati rappresentati i predetti beni



Fig. 1 Rappresentazione lotti 14 e 15-Immobili ubicati in via XX Settembre di Lamezia Terme

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano, 79 88046 Lamezia Terme (Cz)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail:gianni.ing.chirillo@tiscali.it

Di seguito sono indicati i dati catastali, i confini, e la descrizione dei lotti
costituenti il compendio pignorato (*cfr all.ti nn.°5 e 7*):

4.2. Dati catastali, confini e descrizione dei lotti in cui sono stati raggruppati i beni pignorati.

4.2.1 Dati catastali e confini del lotto n.° 1

I dati catastali di ciascun bene costituente il lotto 1 sono rappresentati nella seguente tabella

Comune	Fog.	Part	Sup.	Qualità - Categoria	Classe	Reddito dominicale	Reddito agrario	Rendita
Lamezia Terme - S. Eufemia - Loc. Prato	47	183	250	serra		€ 11,62	€ 5,36	
	47	184	50	Serra		€ 2,32	€ 1,07	
	47	380	102	Ente urbano				
	47	381	117	C/2				€ 163,15
	47	382	312	D/1				€ 2.863,24
	47	384	85	A/3				€ 162,68
	47	404	13.080	serra		€ 607,97	€ 280,34	
	47	405	13.050	serra		€ 606,58	€ 279,70	
	47	406	310	serra		€ 14,41	€ 6,64	
	47	407	60	serra		€ 2,79	€ 1,29	
	47	408	15.710	Serra		€ 730,22	€ 336,71	
	47	409	14.445	Serra		€ 671,42	€ 309,60	
	47	410	70	Serra		€ 3,25	€ 1,50	
	47	411	445	Serra		€ 20,68	€ 9,54	
	47	412	170	Serra		€ 7,90	€ 3,64	
	47	413	1.365	Serra		€ 63,45	€ 29,26	
	47	414	625	Serra		€ 29,05	€ 13,40	
	47	415	450	Serra		€ 20,92	€ 9,64	
	47	416	80	Serra		€ 3,72	€ 1,71	
	47	417	360	Serra		€ 16,73	€ 7,72	
47	418	10	Serra		€ 0,46	€ 0,21		
47	397/a	3.711,82	da frazionare					

Il predetto lotto confina a **nord** con la strada interpodereale denominata "Prato", a **sud** in parte con la strada consorziale Prato-Stazione ed in parte con i lotti nn.° 2, 5, 6 e 7 della presente relazione, ad **ovest** con la strada

comunale denominata “Prato”, e ad **est** con i terreni identificati con le particelle nn.° 223, 224 e 191, 313, 316, 317, 196 e 276 (*cfr all. n.°5*).

Gli immobili pignorati, ubicati in località Prato del Comune di Lamezia Terme (CZ) , costituenti il lotto n.° 1 consistono in più corpi di fabbrica (*cfr all.ti nn.°5 e 7*), accessibili dalla strada Comunale denominata Prato-Stazione, che compongono un'azienda agricola.

4.2.2 Descrizione del lotto n.° 1

L'azienda agricola costituente il lotto n.°1, meglio rappresentata nelle figure che seguono, è costituita da un centro aziendale e da un fondo di terreno su cui sono state realizzate delle serre.



fig. 1 – Terreno su cui sono ubicate le serre

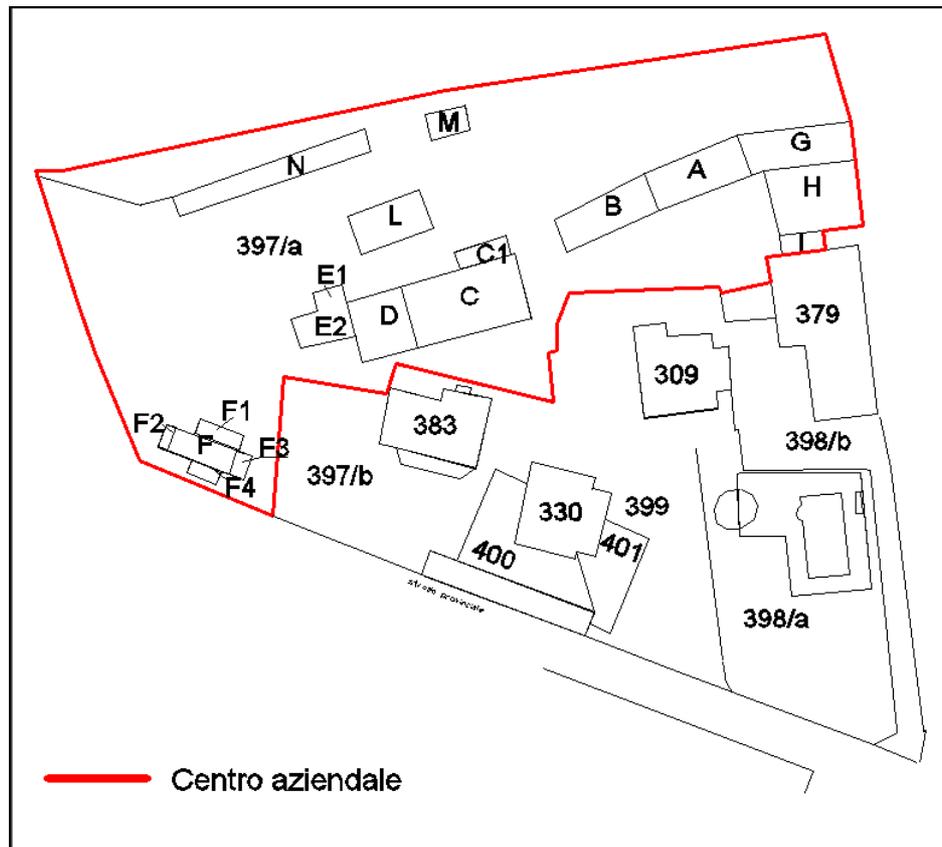


fig. 2 – Centro aziendale

Il raffigurato centro aziendale (*cf. all. n.° 1 foto da 1 a 67*) è composto da:

1. Una costruzione in ferro di un piano f.t., adibita a deposito, indicata nella precedente immagine con la lettera **A**;
2. Un magazzino di un piano f.t., indicato nella planimetria generale con la lettera **B**;
3. Un capannone ad un piano f.t., adibito a frantoio, indicato in planimetria con la lettera **C**;
4. Un manufatto di un piano f.t., adibito ad uffici, indicato in planimetria con la lettera **D**;
5. Una tettoia in muratura indicata in planimetria con la lettera **E**;

6. Un vecchio fabbricato ad un piano f.t., abusivamente utilizzato come abitazione del custode, indicato in planimetria con la lettera **F**;
7. Un locale ad un piano fuori terra, adibito ad alloggi operai, indicato in planimetria con la lettera **G**;
8. Una tettoia con struttura in ferro, utilizzata come deposito, indicata in planimetria con la lettera **H**;
9. Un piccolo manufatto, utilizzato come alloggio, indicato in planimetria con la lettera **I**;
10. Tre tettoie con struttura in ferro, adibite a ricovero mezzi, indicate nella planimetria rispettivamente con le lettere **L, M ed N**.
11. Un terreno pianeggiante di circa 60.530 mq di estensione, che per la quasi sua totalità è ricoperto da serre, identificato sul foglio di mappa 47 con le particelle 183, 184, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417 e 418

Si precisa che i locali identificati con le lettere D, E (E₁ ed E₂), G, H, I, N, L ed M, come meglio raffigurati negli allegati nn.° 9 e 10, sono stati realizzati abusivamente e non sono stati accatastati e, pertanto, preliminarmente all'emissione di un eventuale decreto di trasferimento si rende necessario l'accatastamento dei medesimi.

Ciò precisato si descrivono i singoli beni componenti il predetto lotto

Il corpo di fabbrica A, individuato sul foglio 47 con la particella 380, consiste in una struttura in ferro avente una superficie utile di 167,13 mq

circa, un' altezza di circa 3,90 m ,una copertura, costituita da un telo in PVC, ed una pavimentazione in battuto di cemento.

Al momento del sopralluogo il descritto corpo di fabbrica, adibito a deposito, si presenta in normali condizioni di manutenzione e privo di impianto elettrico. L'immobile dovrà essere oggetto di variazione catastale atteso ch   censito al C.U. del comune di Lamezia Terme come magazzino ed    classificato con la categoria C/2, mentre al momento del sopralluogo (*cfr all. n.   1 - foto n.  1*) si presenta come una tettoia in ferro utilizzata come deposito di materiale e mezzi.

Il corpo di fabbrica B, individuato al foglio 47 particella 381,    un magazzino avente una struttura in muratura e le seguenti finiture:

- pavimentazione in gres;
- pareti interne intonacate;
- tamponatura esterna con laterizi tipo Poroton dello spessore di 30 cm;
- infissi esterni in ferro;
- copertura con struttura in ferro e manto in pannelli di lamiera.

L'immobile, che al momento del sopralluogo si presenta in normali condizioni di manutenzione e con un impianto elettrico non a norma,    suddiviso in due ambienti autonomi, entrambi accessibili dal piazzale esterno, aventi superfici utili rispettivamente di 39,60 mq, (adibito ad officina) e 75,42 mq circa (adibito a magazzino - deposito).

Il corpo di fabbrica C, censito sul foglio di mappa 47 particella 382, è un manufatto di forma rettangolare avente una superficie utile pari a circa 282,55 mq, una struttura in c.a. e le seguenti finiture:

- pavimentazione in cemento di tipo industriale;
- pareti interne intonacate;
- tamponatura esterna con laterizi tipo Poroton dello spessore di 30 cm;
- infissi esterni in ferro;
- copertura con struttura in ferro e manto in pannelli di lamiera;

Il descritto corpo di fabbrica, che al momento del sopralluogo si presenta in normali condizioni di manutenzione e con un impianto elettrico non a norma, è suddiviso in tre ambienti, variamente dimensionati, aventi superfici utili rispettivamente di circa 270,13 mq (adibito a frantoio), 3,22 mq (adibito a bagno) ed 9,20 mq (adibito a disimpegno) attraverso cui si accede al corpo di fabbrica D (palazzina uffici).

Il corpo di fabbrica D è un manufatto ad un piano fuori terra, adibito ad uffici, costruito abusivamente, su una porzione della particella 397 in aderenza al fabbricato C (particella 382) e non accatastato. L'immobile ha una struttura in c.a., una copertura in lamiera grecata coibentata e all'interno si presenta in buone condizioni di manutenzione e con le seguenti finiture: pavimenti in gres, porte in legno del tipo tamburate, infissi in alluminio verniciato e impianti tecnologici (idrico - elettrico - riscaldamento) funzionanti ma non a norma.

Il fabbricato, avente una superficie utile pari a circa 73,01 mq, è costituito da ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: un corridoio (sup. utile pari a mq 12,99), tre camera adibite ad ufficio (di cui due di sup. utile pari a mq 15,58 e una di 21,70 mq) ed un bagno (sup. utile pari a mq 7,16).

Il corpo di fabbrica E è una tettoia (E_1), di forma rettangolare, avente una superficie utile di mq 75,24 circa, realizzata abusivamente in adiacenza al locale uffici (D) e non accatastata. Essa è stata realizzata con una struttura in muratura e con un manto di copertura in pannelli di lamiera e consente l'accesso ad un locale servizi (E_2), anch'esso abusivo, della superficie di circa 17,01 mq.

Il corpo di fabbrica F, censito sul foglio di mappa foglio 47 con la particella 384, è un vecchio manufatto in muratura adibito ad abitazione del custode dell'azienda ma privo delle caratteristiche igienico sanitarie minime per essere utilizzato come tale. Il predetto manufatto, di forma regolare, ha una superficie utile pari a 69,55 mq suddivisa in **4 locali** (di sup. utile rispettivamente di circa 13,09 mq, 10,76 mq, 22,77 mq e 16,03mq) **oltre ad** un servizio igienico di sup. utile pari a circa 6,90 mq. Al momento del sopralluogo il manufatto si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione e con le seguenti finiture:

- pavimento in gres;
- intonaco in di cemento;
- porte in legno di tipo tamburate
- infissi in parte in legno ed in parte in alluminio

- manto di copertura in tegole tipo coppi.

Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico, sottotraccia e da adeguarsi alla normativa vigente in materia, mentre manca l'impianto di riscaldamento.

Il corpo di fabbrica G è un manufatto, a struttura mista, di un piano fuori terra realizzato abusivamente e non accatastato. L'immobile ha una superficie utile complessiva di circa 146,06 mq da cui sono state ricavate 4 unità abitative utilizzate dagli operai dell'azienda come propri alloggi.

Le predette unità abitative hanno una superficie utile rispettivamente di circa 34,68 mq, 32,24 mq, 33,07 mq e 30,72 mq ripartite in un ingresso-cucina, una camera da letto e un bagno. Ciascun alloggio presenta le seguenti finiture:

- pavimenti in gres;
- infissi in alluminio verniciato;
- impianti, idrici ed elettrici, sottotraccia da adeguarsi alla normativa vigente in materia.

Il fabbricato è ubicato al di sotto di una tettoia abusiva, avente una struttura portante in ferro ed una copertura in lamiera, che in planimetria è indicata con la lettera H, ed sua adiacenza è stato costruito, sempre abusivamente, un locale, avente una superficie utile pari a circa 23,94 mq, utilizzato come deposito.

Il corpo di fabbrica H è una tettoia di forma regolare realizzata abusivamente in adiacenza al locale alloggi (G), e non accatastata. Essa ha

una superficie di circa 249,00 mq, una struttura in ferro e manto di copertura in pannelli di lamiera ed è utilizzata come deposito.

Il corpo di fabbrica I è un manufatto in muratura, realizzato abusivamente e non accatastato, avente una forma regolare ed una superficie utile di circa 36,90 mq suddivisa in tre ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: un soggiorno cucina, di superficie utile di circa 13,48 mq, una camera da letto, di superficie utile di circa 15,94 mq, un bagno, di superficie utile di circa 7,08 mq. L'immobile, utilizzato come alloggio dagli operai dell'azienda, presenta le seguenti finiture:

- pavimenti in gres;
- infissi in ferro verniciato;
- impianti idrici ed elettrici sottotraccia non a norma.

I corpi di fabbrica L, M ed N sono delle tettoie, di forma rettangolare, realizzate abusivamente, non accatastate, che vengono utilizzate come deposito e ricovero dei mezzi agricoli. Hanno una struttura in ferro e superfici utili rispettivamente di circa 125,51 mq, 42,56 mq e 179,77 mq.

Il terreno annesso all'azienda agricola, identificato sul foglio di mappa 47 con le particelle 183, 184, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417 e 418 è facilmente accessibile dalla strada consortile denominata "Prato" ed ha un'estensione di circa 60.530 mq.

Trattasi di un terreno di tipo pianeggiante che per la quasi sua totalità è ricoperto da serre-tunnel, in cui si producono colture orticole, e che è

separato, per mezzo di un canale utilizzato a fini irrigui, dal centro aziendale.

Le predette serre sono di tipo modulari, con dimensione 5,00 x 8,00 e altezza pari a 4,00 m circa, ed hanno una struttura metallica zincata costituita da piantoni di acciaio, a sezione quadrangolare, ed archi in acciaio da 60mm. Tutti i settori delle serre in oggetto sono serviti da un impianto di irrigazione automatico, munito di centralina di comando, composto da condotte di adduzioni principale in P.V.C. e condotte di distribuzione secondarie in tubo P.E.

Le predette serre sono di produzione spagnola realizzate, nel 2004-2005 , con telo di copertura a doppio film trasparente.

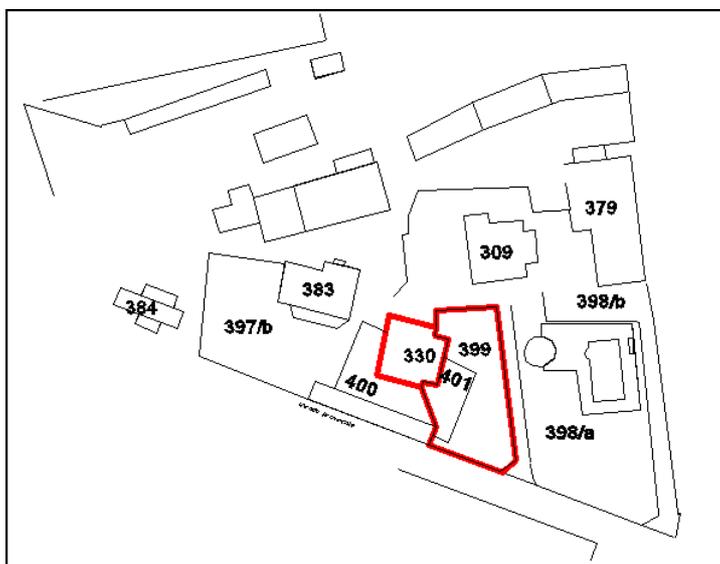
Si precisa, infine, che tutto terreno su cui si erge l'azienda agricola era di proprietà del comune di San Pietro a Maida che lo ha concesso alla famiglia xxx, sotto imposizione di un canone e con l'obbligo di apportarvi delle migliorie, e gli ha, successivamente, riconosciuto anche il diritto di livello (*cf. all. n.° 18*). Detto riconoscimento sussiste tutt'oggi (*cf. all. n.° 2*) in tutte le particelle ricadenti nei fogli di mappa 46 e 47 del comune di Lamezia Terme.

I predetti terreni (ricadenti sui fogli 46 e 47) sono suscettibile di affrancazione, ai sensi della legge regionale n.°18 del 21 agosto 2007, mediante corresponsione di una somma di denaro il cui importo è stato calcolato dall'ufficio tecnico del comune di San Pietro a Maida (*cf. all. n.°13*) e specificato nel paragrafo 16 della presente relazione.

4.2.3 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.° 2

Ubicazione	Foglio	Particella	Sup.	Qualità - Categoria	Classe	Reddito dominicale	Reddito agrario	Rendita
Lamezia Terme - S. Eufemia - Loc. Prato	47	330		A/2	U			€ 516,46
	47	399	610	Serra	U	€ 28,35	€ 13,07	
	47	401	220	Serra	U	€ 10,23	€ 4,72	

Il lotto n.°2 (raffigurato nella successiva immagine) confina **a nord e ad ovest** con la corte comune della villa identificata con la particella 383, **a sud** con la particella identificata con il n.°400 e con la strada consortile Stazione-Prato e **ad est** con la corte di pertinenza della villa identificata con la particella 309.



Il fabbricato censito nel comune di Lamezia Terme - sezione Sant'Eufemia- sul foglio di mappa 47 particella 330 (*cfr all. n.°5*) è una tipologia edilizia a “Villa” accessibile direttamente dall’azienda agricola e passibile di accesso attraverso la strada consortile Prato – Stazione con apposita autorizzazione

degli enti competenti. L'immobile è costituito da un piano terra rialzato e da un seminterrato, collegati tra loro attraverso una scala in c.a. (cfr all. n.°1 vedi foto da n.°51 a n.° 68).

Il piano seminterrato, accessibile oltre che dal piano terra rialzato anche dal giardino esterno attraverso una porta della larghezza di circa 90 cm, ha una superficie utile pari a circa 49,53 mq ripartita in un locale cucina rustica (di sup. utile pari a circa 22,29 mq) ed un locale polifunzionale (di sup. utile pari a circa 27,24 mq) che al momento del sopralluogo si presentano in normali condizioni di conservazione, sebbene si siano riscontrate macchie di umidità, e con finiture di tipo medio, infatti, i pavimenti sono in gres, le porte e gli infissi in legno, gli intonaci in malta cementizia del tipo civile, la tinteggiatura dei soffitti e delle pareti sono di tipo lavabile. Gli impianti tecnologici esistenti (elettrico e idrico) dovranno essere adeguati alle vigenti norme in materia di impianti.

Il piano terra, adibito in parte a zona giorno e in parte a zona notte, accessibile sia dal lato ovest che dal lato est della corte di pertinenza, ha una superficie utile di 152,20 mq ripartita in locali ed ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: un ingresso (sup. utile pari a 13,04 mq), un salone (sup. utile pari a circa 28,70 mq), due disimpegni (con sup. utile rispettivamente pari a 6,05 mq e 4,94 mq) tre camere da letto (sup. utile rispettivamente pari a circa 20,11 mq, 19,78 mq e 22,26 mq), un bagno patronale (sup. utile pari a circa 9,95 mq), un bagno di servizio (sup. utile pari a circa 5,55 mq), ed una cucina (sup. utile pari a circa 21,32 mq) .

Al momento del sopralluogo l'interno del piano presenta delle rifiniture di tipo signorile, infatti, i pavimenti del disimpegno e delle camere da letto lato nord sono in parquet, i pavimenti ed i rivestimenti dei servizi igienici sono in ceramica, i pavimenti della cucina, della camera da letto lato sud e del salone sono in cotto, le porte e gli infissi sono in legno massello, gli intonaci in malta cementizia del tipo civile abitazione, la tinteggiatura dei soffitti è del tipo lavabile. Il predetto piano si presenta in buone condizioni di conservazione.

In adiacenza al suddetto piano, lungo i lati est e ovest, vi sono due portici, di superfici utili rispettivamente di circa 38,91 mq (lato est) e 29,70 mq (lato ovest), che si presentano in buone condizioni di conservazione.

La copertura della villa è a padiglione con manto costituito in tegole tipo coppo.

A servizio della villa c'è una corte di superficie pari a circa 916,95 mq (particelle 399 e 401), in parte pavimentata ed in parte destinata a giardino, su cui insistono alcune piante da frutto.

4.2.4 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.° 3

Ubicazione	Foglio	Particella	Sup.	Qualità - Categoria	Classe	Reddito dominicale	Reddito agrario
Lamezia Terme - S. Eufemia - Loc. Prato	46	221	11.630	Serra	U	€ 540,58	€ 249,27
	46	222	620	Serra	U	€ 28,82	€ 13,29
	46	223	670	Serra	U	€ 31,14	€ 14,36
	46	255	10	Serra	U	€ 0,46	€ 0,21

Il lotto n.°3 confina a **nord** con il terreno identificato con le particelle nn.°196, 386 e 387 del foglio di mappa 46, **a sud** il terreno identificato con le particelle nn.°205 e 199 del foglio di mappa 46, **a ovest** il terreno identificato con le particelle nn.°204 e 205 ed ad **est** con le particelle identificate con i nn.°197 e 200.

Il fondo, identificato sul foglio di mappa n.°46 con le particelle nn°221-222-223-255 (*cfr all. n.°1 – Foto 69 e 70*) ha una superficie di circa 12.930 mq, accessibile dalla strada consortile denominata “ Prato”, tutta pianeggiante e per la quasi sua totalità ricoperta da serre del tipo modulare, aventi dimensione 5,00 x 8,00, altezza pari a 4,00 m circa, ed una struttura metallica zincata costituita da piantoni di acciaio a sezione quadrangolare ed archi in acciaio da 60mm.

4.2.5 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.° 4

Ubicazione	Foglio	Particella	Sup.	Qualità - Categoria	Classe	Reddito dominicale	Reddito agrario
Lamezia Terme - S. Eufemia - Loc. Prato	46	276	6.370	Serra	U	€ 296,08	€ 136,53
	46	277	6.370	Serra	U	€ 296,08	€ 136,53

Il lotto n.°4 confina **ad est** con la strada comunale Prato, **a nord** con il terreno identificato con le particelle nn.°273 del foglio di mappa 46, **a sud** il terreno identificato con la particella n.°277 del foglio di mappa 46, **ad ovest** il terreno identificato con la particella n.°11.

Il terreno identificato sul foglio di mappa n.° 46 con le particelle 276-277 (*cfr all. n.°1 – Foto 71 e 72*), accessibile dalla strada comunale denominata

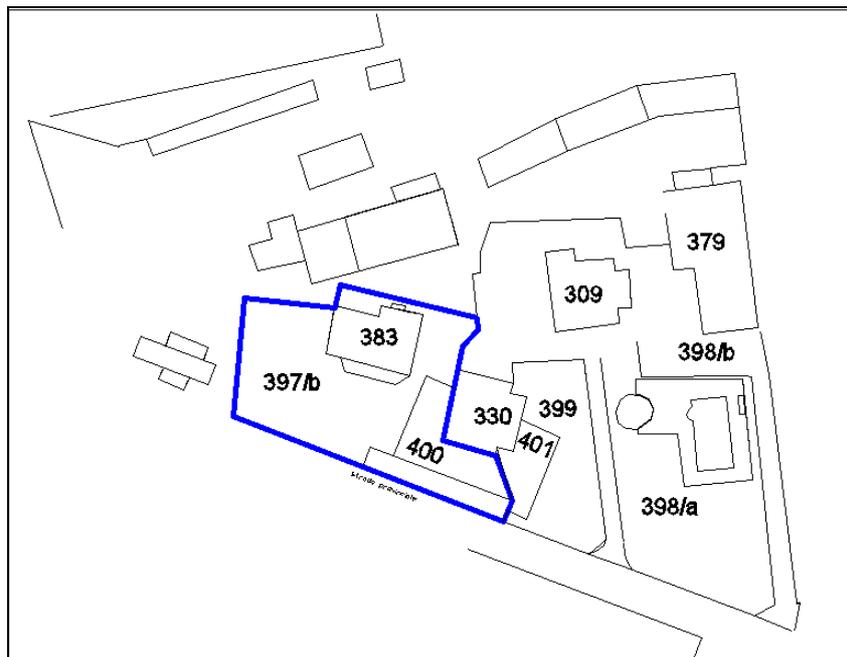
“Prato”, ha superficie di circa 12.740 tutta pianeggiante e per la quasi sua totalità ricoperta da serre in cui si producono colture orticole etc.

Le serre di tipo modulare, di 5,00 x 8,00 ed altezza pari a 4,00 m circa, hanno una struttura metallica zincata costituita da piantoni di acciaio, a sezione quadrangolare, ed archi in acciaio da 60 mm.

4.2.6 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.° 5

Ubicazione	Foglio	Particella	Sup. (mq)	Qualità - Categoria	Classe	Reddito dominicale	Reddito agrario	Rendita
Lamezia Terme - S. Eufemia - Loc. Prato	47	383		A/2	U			€ 813,42
	47	400	449	Serra	U	€ 20,87	€ 9,62	
	47	397/a	1.674,18	da frazionare				

Il lotto n.°5 (*cfr all. n.°1 – Foto da 73 a 92*), meglio rappresentato nella seguente immagine, confina **a nord** ed **ovest** con il terreno identificato con la particella n.°397, **a sud** con la strada consortile Prato-Stazione, ad **est** con la particella 397 e con la corte di pertinenza della villa identificata con la particella 330.



Il fabbricato censito nel medesimo comune - sezione S. Eufemia- sul foglio di mappa 47 particella 383, è una tipologia edilizia a “Villa” composta di due piani fuori terra, collegati attraverso una scala in c.a. rivestita in legno, ed accessibile direttamente dalla azienda agricola xxx (*cfr all. n.°5*) ma passibile di ulteriore accesso autonomo dalla strada pubblica Prato-Stazione con apposita concessione da parte degli enti competenti.

Il piano terra adibito a zona giorno, accessibile dal giardino esterno (dai lati ovest, nord e sud) ha una superficie utile di 151,21 mq ripartita in locali ed ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: un ingresso principale (sup. utile pari a 19,02 mq), un ingresso secondario (sup. utile pari a 3,95 mq) un soggiorno (sup. utile pari a circa 21,40 mq), una sala conversazione (sup. utile pari a 15,04 mq), un salone (sup. utile pari a 16,26 mq) un ripostiglio (sup. utile pari a 4,3 mq) una cucina (sup. utile pari a circa 24,24 mq), una veranda chiusa adibita a salotto-pranzo (sup. utile pari

a circa 40,29 mq), un bagno (sup. utile pari a circa 4,65 mq) ed infine un ripostiglio sotto scala adibito a cavò (sup. utile pari a circa 1,53 mq).

Al momento del sopralluogo l'interno del piano si presenta in buone condizioni di conservazione e con finiture signorili (pavimenti in gres con greche ornamentali, pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici in ceramica, pavimenti e rivestimenti della cucina in muratura in maiolica, porte in legno preverniciato di colore bianco, infissi in alluminio, intonaci in malta cementizia del tipo civile abitazione, tinteggiatura in duo cotone di colore bianco e del tipo lavabile).

Il piano primo, adibito a zona notte, ha una superficie utile di 101,82 mq ripartita in locali ed ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: uno studio (sup. utile pari a circa 9,60 mq), una camera da letto (sup. utile pari a 18,40 mq) un bagno a servizio della camera da letto (sup. utile pari a circa 7,36 mq), una cabina armadio a servizio della camera da letto (sup. utile pari a circa 7,36 mq) un disimpegno (sup. utile pari a circa 14,86 mq) una seconda camera da letto (sup. utile pari a circa 15,36 mq), una terza camera da letto (sup. utile pari a circa 11,52 mq), una quarta camera da letto (sup. utile pari a circa 11,60 mq), un servizio igienico (sup. utile pari a circa 5,76 mq). A servizio del descritto piano vi è un terrazzo scoperto della superficie di 46,00 mq ubicato lungo il lato sud.

Al momento del sopralluogo l'interno del piano si presenta in ottime condizioni di conservazione e con rifiniture di tipo signorile, infatti, i pavimenti sono in parquet, pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici e

della cucina in ceramica, le porte in legno preverniciate di colore bianco, gli infissi in alluminio, gli intonaci in malta cementizia del tipo civile abitazione, la tinteggiatura di tipo lavabile e di colore bianco.

A servizio della villa c'è una corte di superficie pari a circa 1.541,56 mq, in parte pavimentata ed in parte destinata a giardino, su cui insistono alcune piante da frutto (limoni, arance).

A servizio della villa c'è, altresì, un fabbricato, di un piano f.t., catastalmente identificato con la particella 400 avente una superficie utile pari a circa 138,03 mq e divisa in quattro ambienti, utilizzati come deposito, di superficie utile rispettivamente pari a circa 21,40 mq, 11,25 mq, 41,07 mq e 64,31 mq.

Si precisa che le condizioni di manutenzione e conservazione degli ambienti indicati in planimetria come deposito 1, deposito 2 e deposito 3 sono discrete e presentano le seguenti finiture:

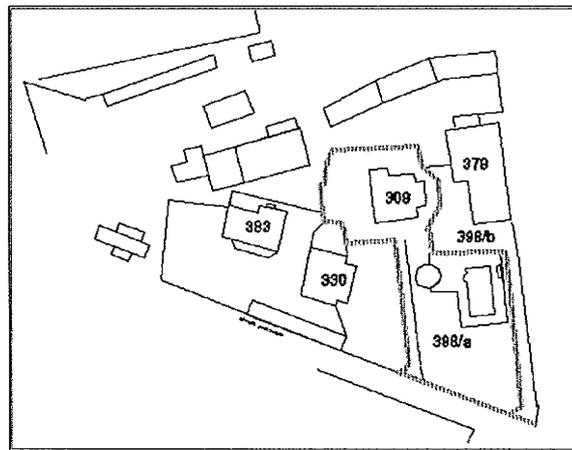
- pavimenti in gres;
- infissi in legno di colore verde;
- intonaci in cemento
- tinteggiatura lavabile di diversi colori.

Le condizioni di conservazione invece, del vano indicato in planimetria come deposito 4 sono scarse essendo sprovvisto di pavimentazione, intonaci, tinteggiatura ed infissi.

4.2.7 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.° 6

Ubicazione	Foglio	Particella	Sup.	Qualità - Categoria	Classe	Rendita
Lamezia Terme - S. Eufemia - Loc. Prato	47	309		A/2	U	710,13
	47	398/a	3.072,02			

Il lotto n.°6 (cfr all. n.°1 – Foto da 93 a 128) (rappresentato nella seguente immagine) confina a **nord** con il terreno identificato con la particella n.°397, ad **ovest** in parte con il terreno identificato con la particella n.°397 ed in parte con la corte di pertinenza della villa identificata con la particella 330, a **sud** con la strada consortile Prato-Stazione, ad **est** con la corte di pertinenza dell'immobile censito con la particella 379.



Il fabbricato censito nel medesimo comune- sezione S. Eufemia- sul foglio di mappa 47 particella 309, è una tipologia edilizia a “Villa” a due piani fuori terra, collegati attraverso una scala in c.a. rivestita in legno.

Il predetto immobile è accessibile sia dall' azienda agricola (lotto n.°1) che dalla strada denominata Prato-Stazione.

Il piano terra, accessibile dal giardino esterno sia dal lato nord, attraverso un portoncino in alluminio, che dal lato sud attraverso la veranda chiusa collegata al giardino, ha una superficie utile di 224,96 mq ripartita in locali

ed ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: una veranda chiusa (sup. utile pari a 26,26 mq), un salone (sup. utile pari a circa 79,25 mq), un ripostiglio (sup. utile pari a 6,13 mq) una cucina (sup. utile pari a circa 37,35 mq), un secondo ripostiglio (sup. utile pari a circa 4,42 mq), un bagno (sup. utile pari a circa 3,99 mq), due camere da letto (sup. utile rispettivamente pari a circa 13,76 mq e 16,98 mq) un secondo bagno (sup. utile pari a circa 3,99 mq), ed infine un vano scala (sup. utile pari a circa 21,76 mq).

Al momento del sopralluogo l'interno del piano si presenta in buone condizioni di conservazione e con finiture signorili (pavimenti in gres, pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici in ceramica, porte ed infissi in legno, intonaci in malta cementizia del tipo civile abitazione, tinteggiatura di tipo lavabile di colore bianco).

Il piano primo, adibito a zona notte, ha una superficie utile di 148,05 mq ripartita in locali ed ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: sei camere da letto (sup. utile rispettivamente pari a circa 16,84 mq, 14,36 mq, 15,34 mq, 11,93mq, 5,78 mq e 11,45 mq), due bagni (sup. utile rispettivamente pari a circa 10,30 mq, 6,12 mq), due corridoi (sup. utile rispettivamente pari a circa 11,44 mq e 3,35 mq) e un vano scala (sup. utile pari a circa 20,16 mq). Al momento del sopralluogo l'interno del piano si presenta in ottime condizioni di conservazione e con rifiniture di tipo signorile, infatti, i pavimenti sono in parquet di ulivo, i pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici e cucina in ceramica, porte ed infissi in

legno rovere, intonaci in malta cementizia del tipo civile abitazione, tinteggiatura di tipo lavabile di colore bianco.

Tutto il piano è circondato da un terrazzo, coperto lungo i lati nord e sud e scoperto lungo i lati est ed ovest, della superficie utile di 116,74.

A servizio della villa c'è una corte di superficie pari a circa 2.595,49 mq, in parte pavimentata con mattonelle in cotto (sup. utile pari a circa 336,46 mq) ed in parte destinata a giardino, su cui insistono alcune piante da frutto (limoni, arance), nonché un forno in muratura, un locale prefabbricato in legno, per il ricovero degli attrezzi, una piscina della superficie 137,49 mq con annesso spogliatoio (sup. lorda pari a circa 5,15 mq) ed un gazebo (sup. utile pari a circa 26,37 mq).

4.2.8 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.° 7

I dati catastali sono riassunti nella seguente tabella mentre per la descrizione si rimanda alla relazione tecnica d'ufficio redatta dal sottoscritto consulente nella procedura esecutiva n.°60/08

Lotto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sup. (mq)	Qualità - Categoria	Classe	Rendita
Lotto 7	Lamezia Terme - S. Eufemia - Loc. Prato	47	379	316	C/2	1	€ 440,64
		47	398/a	da frazionare			

4.2.9 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.° 8

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Sup.	Qualità - Categoria	Classe	Rendita
San Pietro a Maida	13	644	1	22	C/2	1	€ 28,41

Il lotto n.°8 (*cfr all. n.°1 foto nn.°129, 130 e 131*) confina a **nord** con i fabbricati identificati con le particelle nn.°643 e 646, a **sud ed ad est** con la strada comunale denominata via Melito, e ad **ovest** con la strada comunale via Vico del Carmine.

Il manufatto, ubicato in via Melito del comune di San Pietro a Maida e censito nel medesimo comune sul foglio 13 particella 644 sub 1, rappresenta un magazzino ad un piano fuori terra con struttura in muratura e copertura in eternit della superficie utile pari a 43,96 mq circa accessibile dalla via Melito attraverso una porta in ferro.

L'immobile presenta le seguenti finiture:

- pavimento in cemento rustico
- pareti intonacate grezze;
- impianto elettrico fuori traccia.

Al momento del sopralluogo si presenta in non normali condizioni di manutenzione e conservazione.

4.2.10 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.° 9

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Sup.	Qualità – Categoria	Classe	Rendita
San Pietro a Maida	13	645	2	28	C/1	3	€ 318,14

Il lotto n.°9 (*cfr all. n.°1 foto nn.°da 132 a 138*) confina a **nord, sud ed est** con la strada comunale denominata via Melito e ad **ovest** con il vano scala del fabbricato individuato con la particella 645.

Il predetto lotto è una porzione dell'immobile ubicato al piano terra rialzato di un fabbricato di più ampia consistenza sito in via Melito del Comune di San Pietro a Maida e censito nel medesimo comune sul foglio di mappa 13 particella 645. Il suddetto piano ha una superficie utile di 57,28 mq ripartita in locali ed ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: tre vani (sup. utile rispettivamente pari a 14,06 mq, 12,17 mq e 19,86 mq), un disimpegno (sup. utile pari a 7,14 mq) ed un bagno (sup. utile pari a circa 4,05 mq).

Al momento del sopralluogo l'immobile si presenta disabitato ed in cattive condizioni di manutenzione infatti sia i pavimenti che gli intonaci e gli impianti tecnologici necessitano di rifacimento.

4.2.11 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.° 10

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Sup.	Qualità – Categoria	Classe	Rendita
Via Via Melito ,12- San Pietro a Maida	13	645	1101	50	C/2	1	€ 64,56

Il lotto n.°10 (cfr all. n.°1 foto nn.°139 e 140) confina a **nord, sud ed est** con la strada comunale denominata via Melito e ad **ovest** con il vano scala del fabbricato identificato con la particella 645. Il predetto lotto è una porzione immobiliare ubicata al piano seminterrato di un fabbricato di più ampia consistenza sito in via Melito del Comune di San Pietro a Maida e censito nel medesimo comune sul foglio di mappa 13 con la particella 645. L'immobile, avente una struttura in muratura, ha una superficie utile di

55,70 mq ripartita in due locali che hanno una superficie utile rispettivamente di 28,57 mq e 27,19 mq.

4.2.12 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.° 11

Ubicazione	Foglio	Particella	Sup.	Qualità - Categoria	Classe	Rendita
San Pietro a Maida - Via Melito	13	655	140	fabb. Rurale		

Il lotto n.°11 (*cf. all. n.°1 foto nn.°141 e 142*) confina **a nord** con il fabbricato identificato con la particella 654, **a sud** con la prima traversa della strada comunale denominata via Melito, **ad ovest** con la strada comunale denominata via Melito e **ad est** con il fabbricato identificato con la particella 1320. L'immobile ubicato in via Melito del Comune di San Pietro a Maida, e censito nel medesimo comune sul foglio di mappa 13 particella 655, è un fabbricato ad un piano fuori terra, di forma irregolare, avente una superficie utile di 177,16 mq che al momento del sopralluogo si presenta in normali condizioni di conservazione e con le seguenti finiture: pavimenti in cemento, intonaco rustico, infissi in ferro, impianto elettrico non a norma. Esso dovrà essere oggetto di variazione catastale, infatti la categoria catastale dovrà essere magazzino e non fabbricato rurale. Il costo per operare tale variazione catastale si aggira intorno a € 1.800,00.

4.2.13 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.° 12

Ubicazione	Foglio	Particella	Sup.	Qualità - Categoria	Classe	Reddito dominicale	Reddito agrario
San Pietro a Maida	12	230	3.097	Sem. irrig	2	€ 10,56	€ 4,80
			773	Uuliveto	4	€ 1,80	€ 1,60

San Pietro a Maida	12	233	990	Pascolo arb.	2	€ 2,56	€ 1,28
San Pietro a Maida	12	292	720	Pascolo arb.	2	€ 1,86	€ 0,93

Il lotto n. 12 confina ad **est** con la strada provinciale, ad **ovest e a sud** con il torrente “Ugugio”, **a nord** con la strada vicinale Petrolo-Impiano.

Il predetto lotto (*cfr all. n.°1 foto nn.°143 e 144*) è un terreno, con giacitura acclive, ubicato a circa 2 chilometri dal centro abitato del comune di S. Pietro a Maida, ed individuato nel PRG vigente come zona Vv, ha una superficie totale pari a circa 5.580 mq e versa in uno stato di abbandono.

4.2.14 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.°13

Ubicazione	Foglio	Particella	Sup.	Qualità - Categoria	Classe	Reddito dominicale	Reddito agrario
San Pietro a Maida	17	31	40	Fabb. Rur.			
	17	32	14.646	Uliveto	1	€ 109,68	€ 49,17
			294	Pasc. Arb.	2	€ 0,76	€ 0,38
	17	143	13.030	Uliveto	2	€ 77,39	€ 40,38
	17	144	30	Uliveto	2	€ 0,18	€ 0,09
	17	145	20	Uliveto	2	€ 0,12	€ 0,06
	17	36	1.510	Pasc. Arb.	2	€ 3,90	€ 1,95
	17	100	2.900	Pasc. Arb.	2	€ 7,49	€ 3,74
	17	101	2.942	Uliveto	3	€ 10,64	€ 7,60
			38	Pasc. Arb.	2	€ 0,10	€ 0,05
	17	102	1.420	Uliveto	3	€ 5,13	€ 3,67
			1.480	Pasc. Arb.	2	€ 3,82	€ 1,91
	17	103	1.030	Pasc. Arb.	2	€ 2,66	€ 1,33
	17	104	4.510	Pasc. Arb.	2	€ 11,65	€ 5,82
	17	105	4.965	Uliveto	4	€ 11,54	€ 10,26
			2.275	Pasc. Arb.	2	€ 5,87	€ 2,94
	17	119	15.100	Uliveto	3	€ 54,59	€ 38,99
	17	146	8.500	Uliveto	2	€ 50,48	€ 26,34
	17	147	330	Uliveto	2	€ 1,96	€ 1,02
	17	148	6.910	Uliveto	2	€ 41,04	€ 21,41

	17	149	6.750	Uliveto	1	€ 50,55	€ 22,66
	17	150	170	Uliveto	1	€ 1,27	€ 0,57
	17	151	1.440	Uliveto	1	€ 10,78	€ 4,83

Il lotto n.°13 confina ad **est** con la strada provinciale SP 90, **ad ovest e a sud** con il torrente “Ugulio”, **a nord** con la strada vicinale Petrolo-Impiano.

Il lotto (*cfr all. n.°1 foto nn.°da 145 a 160*) è costituito da un fondo agricolo, della superficie di 90.330 mq, accessibile tramite una strada sterrata, che si dirama dalla strada provinciale n.°90, ed ubicato a circa 2 Km. dall’abitato di S. Pietro a Maida.

Il predetto fondo ha una giacitura non omogenea, infatti, le particelle 100-101-102 -103-104-105 e 36, sono caratterizzate da forte pendenza mentre le restanti particelle hanno una giacitura pianeggiante. La parte di terreno a forte pendenza è incolta mentre la restante parte è coltivata ad uliveto ed ospita circa 1.200 piante adulte, di una varietà di ulivi del tipo Carolea, in piena produzione. Sulla particella 32 sono presenti un vecchio fabbricato rurale (di dimensione.12x10 m), costruito in muratura ordinaria e con forma rettangolare, ed una casa colonica, in muratura, di due piani fuori terra.

4.2.14.1 Descrizione della casa colonica costruita sulla particella 32

La casa colonica, in muratura, che insiste sulla particella 32 è stata realizzata, presumibilmente, intorno agli anni 45 e non è stata accatastata. Essa è costituita da due piani f.t., collegati tra loro da una scala in cemento, ed ha una copertura a terrazzo di sup. utile pari a circa 119,94 mq accessibile dal piano primo per mezzo di una scala in c.a. Al momento del

sopralluogo il fabbricato non è abitabile e necessita di lavori di ristrutturazioni.

Il piano terra, adibito a zona giorno ed accessibile dal terreno esterno, ha una superficie utile di 83,84 mq ripartita in 4 locali (ciascuno con superficie utile di 14,00 mq) oltre ad un disimpegno (di superficie utile pari a circa 27,84 mq) che al momento del sopralluogo si presentano in pessime condizioni di manutenzione e conservazione. Infatti sia la pavimentazione che i rivestimenti, gli intonaci, la tinteggiatura, le porte e gli infissi necessitano di un intervento di rifacimento mentre gli impianti tecnologici sono assenti. A servizio del suddetto piano insiste un terrazzo della superficie utile pari a circa 14,88 mq.

Il piano primo, accessibile dal piano terra mediante una scala in cemento, è adibito a zona notte ed ha una superficie utile di 91,64 mq ripartita in locali ed ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: cinque camere da letto (sup. utile rispettivamente pari a circa 10,80 mq, 14,76 mq, 13,60 mq, 14,76 mq e 15,48 mq), un bagno (sup. utile pari a circa 4,32 mq) un disimpegno (sup. utile pari a 16,32 mq). A servizio del piano si trova un balconcino della superficie di 1,20 mq. Al momento del sopralluogo l'interno del piano presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, infatti, i pavimenti, i rivestimenti, la tinteggiatura, le porte e gli infissi necessitano di rifacimento, mentre gli impianti tecnologici sono assenti.

4.2.14.2 Descrizione del fabbricato rurale ubicato sulla particella 32

Il fabbricato rurale ubicato sulla particella 32 ha una struttura in muratura di pietrame dello spessore di circa 40 cm ed è composto da un unico piano f.t. Esso ha una superficie utile pari a circa 89,67 mq ed al momento del sopralluogo si presenta allo stato di rudere, essendo privo di pavimenti, infissi, intonaco e impianti. La copertura è composta da capriate in legno e manto in tegole.

4.2.14.3 Descrizione del fabbricato rurale identificato con la particella 31

Il fabbricato rurale, con struttura in muratura di pietrame, ubicato in località Impiano del comune di San Pietro a Maida e censito al C.U. del medesimo comune con la particella 31, è costituito da un piano fuori terra della superficie utile di circa 30,92 mq e versa in pessime condizioni di conservazione essendo privo di pavimenti, intonaci, parte della copertura, infissi ed impianti.

4.2.15 Dati catastali, confini e descrizione del lotti nn.° 14 e 15

I dati catastali dei lotti nn.°14 e 15 sono riassunti nella seguente tabella, mentre per la descrizione dei medesimi si rimanda alla relazione tecnica d'ufficio redatta dal sottoscritto nella procedura esecutiva n.°60/08.

N.C.E.U. comune di LAMEZIA TERME											
sezione	foglio	mappale		Ubicazione beni		dati di classamento			Consistenza catastale		rendita catastale in euro
		principale	subalterno	n. civico	piano	zona	categoria	classe	vani	mq	
Nicastro	20	479	28		1	1	A/3	2	6		325,37
Nicastro	20	479	29		1	1	A/3	2	5.5		298,25

5 Quesito n.°5

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

Gli immobili oggetto della presente relazione , censiti nel comune di Lamezia Terme- sezione di Sant'Eufemia -sui fogli di mappa n.°46 e 47° ed ubicati in loc. “Prato”- Frazione San Pietro Lamentino - del medesimo comune, nonché gli immobili, precedentemente descritti, ubicati nel comune di San Pietro a Maida sono pervenuti in proprietà ai xxx in virtù dell'atto di accettazione di eredità e acquiescenza a testamento, redatto dal Notaio Gianluca Perrella, del 17 ottobre 2002 rep.n.° 48631 raccolta n.° 5777 registrato a Catanzaro il 5.11.2002 al n.°3946 serie 1, trascritto a Catanzaro in data 21.10.2002 R.G. n.° 19472, R.P.n.° 15018 (cfr all. n.°4).

Si precisa che in virtù di questo atto i sig.ri xxx sono divenuti titolari del diritto di nuda proprietà sui beni specificati mentre la sig.ra xxx (madre dei xxx) è titolare di un diritto di usufrutto.

Nella seguente tabella sono indicate le quote di proprietà di ciascun erede:

N.°	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Quotà di proprietà
1	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	309		Nuda Proprietà: xxx (1000/1000) - Usufrutto: xxx
2	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	379		
3	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	398		
4	San Pietro a Maida	13	645	2	
5	San Pietro a Maida	13	645	1101	
6	Lamezia Terme_ loc. Prato	46	221		Nuda Proprietà: xxx (1000/1000) - Usufrutto: xxx
7	Lamezia Terme_ loc. Prato	46	222		
8	Lamezia Terme_ loc. Prato	46	223		
9	Lamezia Terme_ loc. Prato	46	255		
10	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	380		
11	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	381		
12	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	382		
13	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	383		
14	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	384		
15	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	397		
16	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	400		
17	San Pietro a Maida	13	644	1	
18	San Pietro a Maida	13	655		
19	Lamezia Terme_ loc. Prato	46	276		Nuda Proprietà: xxx (1/2) - xxx (1/2) - Usufrutto: xxx
20	Lamezia Terme_ loc. Prato	46	277		
21	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	183		
22	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	184		
23	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	404		
24	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	405		
25	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	406		
26	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	407		
27	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	408		

28	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	409	
29	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	410	
30	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	411	
31	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	412	
32	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	413	
33	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	414	
34	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	415	
35	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	416	
36	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	417	
37	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	418	
38	San Pietro a Maida	12	230	
39	San Pietro a Maida	12	233	
40	San Pietro a Maida	12	292	
41	San Pietro a Maida	17	31	
42	San Pietro a Maida	17	32	
43	San Pietro a Maida	17	36	
44	San Pietro a Maida	17	100	
45	San Pietro a Maida	17	101	
46	San Pietro a Maida	17	102	
47	San Pietro a Maida	17	103	
48	San Pietro a Maida	17	104	
49	San Pietro a Maida	17	105	
50	San Pietro a Maida	17	119	
51	San Pietro a Maida	17	143	
52	San Pietro a Maida	17	144	
53	San Pietro a Maida	17	145	
54	San Pietro a Maida	17	146	
55	San Pietro a Maida	17	147	
56	San Pietro a Maida	17	148	
57	San Pietro a Maida	17	149	
58	San Pietro a Maida	17	150	
59	San Pietro a Maida	17	151	
60	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	330	
61	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	399	
62	Lamezia Terme_ loc. Prato	47	401	

**Nuda
 Proprietà: xxx
 (1000/1000)-
 Usufrutto: xxx**

Dalle ricerche effettuate non si sono evinti acquisti mortis causa non trascritti.

6 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”.

I beni periziati risultano essere in comproprietà delle sole persone esegutate e pur non essendo necessaria una divisione è, tuttavia, stata contemplata anche tale possibilità al fine di facilitarne la vendita.

7 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”

Tutti gli immobili pignorati sono in possesso delle persone esegutate ad eccezione dei beni descritti nei lotti 1, 3, 4, 7, 8 e 11, la particella 397/b del lotto 5 e la particella 398/a del lotto 6. Più precisamente i lotti nn°1, 3, 4, la particella 397/b del lotto 5 e la particella 398/a del lotto 6 sono occupati dalla xxx in virtù di contratto di locazione registrato a Lamezia Terme in data 01/03/2004 al n.° 351 serie 3 (*cfr all. n.°19*). Si precisa che detto contratto, della durata di 25 anni è stato stipulato in data anteriore al pignoramento e scadrà in data 01/03/2029. Il lotto n°7 è occupato dal sig. xxx, in virtù di contratto di locazione commerciale stipulato con il sig. xxx e registrato in data 20/04/2012 presso l'Ufficio delle Entrate di Lamezia Terme al n.° 1048 serie 3 (*cfr all. n.°19*), il lotto n.°8 è utilizzato, in assenza di contratto, dal sig. xxx come deposito di materiali edili mentre il lotto n.°11 è utilizzato, in assenza di titolo, dal sig. xxx che vi svolge attività di falegname. Sui terreni ubicati in località “Impiano” del comune di San Pietro a Maida e censiti al CT del medesimo comune sul foglio di mappa 17 particelle ex 27 (attualmente 146, 147 e 148) ex 33 (attualmente 143,144 e 145), 32, 101, 105 e 119 insiste una servitù coattiva da elettrodotto a favore di xxx.

Tale servitù, regolata da scrittura privata del 07/10/2004 rep. n.°74227, con sottoscrizione autenticata dal notaio Agapito Rosaria Carmela di Lamezia Terme, è stata trascritta presso C.RR. II. di Catanzaro in data 28/10/2004 ai nn.° 23837/15023 (*cfr all. n.°3*) e pertanto è anteriore al pignoramento.

Si precisa che sul fabbricato identificato con la particella 309 e descritto nel lotto n.°6 insiste un vincolo di destinazione ad uso esclusivo abitativo per il sig. xxx e per la sua famiglia (ai sensi dell'art. 34 della L. 47/85), in favore del Comune di Lamezia Terme. Detto vincolo è stato trascritto in data 22/03/2004 ai nn.°5383/3760 (*cfr all. n.°3*).

Si precisa , ancora, che allo stato attuale non vi è un accesso diretto sui beni descritti nel lotto 2 e si dovrà, pertanto, realizzare una servitù di passaggio sulle particelle 397 e 400. Su tutti i beni oggetto della presente relazione (lotti da 1 a 13) insiste un **diritto di usufrutto a favore della sig.ra xxx istituito in data anteriore al pignoramento.**

8 Quesito n.°8

“Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la

sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione”

L’esecutato xxx risulta essere coniugato ed in regime di comunione dei beni con la sig.ra xxx (anch’essa eseguita nella procedura n°60/08). Essi hanno contratto matrimonio nel Comune di xxx (*cfr all. n.° 16*).

L’esecutato xxx è coniugato con la sig.ra xxx. Essi hanno contratto matrimonio nel Comune di xxx ed hanno scelto il regime patrimoniale di separazione dei beni.

L’ eseguita xxx, è la madre degli altri eseguiti (XXX).

9 Quesito n.°9

“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli, o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli 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 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)''

Sugli immobili ubicati in loc. "Prato"- Frazione di San Pietro Lamentino - del comune di Lamezia Terme, censiti al C.U del medesimo comune (sezione Sant'Eufemia) sul foglio di mappa nn.°46 e 47, esiste un vincolo di natura paesaggistica (ai sensi della Legge 1497/39 e Legge Regionale n.23 del 12/04/1990 comma 1° art.6 lettera S e s.m.i.) ed un vincolo di affrancazione. Infatti i terreni censiti nel Comune di Lamezia Terme- sez. Sant'Eufemia- sui fogli di mappa 46 e 47 sono in testa al Comune di San Pietro a Maida e su di essi la famiglia xxx vanta un diritto di livello per come meglio specificato nel paragrafo 16.

Sui terreni censiti nel comune di San Pietro a Maida sul foglio di mappa 12 particelle nn.° 230, 233, 292 e foglio di mappa 17 particelle nn.° 36, 100,101,102,103,104, 105, 119 e 149 insiste un vincolo idrogeologico e forestale ai sensi del R.D.L. 3267/23 e s.m.i.

Sul terreno censito nel comune di San Pietro a Maida sul foglio di mappa 17 particelle nn.° 143, 144, 145 146, 147,148, 150, 151 insiste il vincolo cimiteriale ai sensi dell'art. 338 del T.U. che non consente l'edificazione o l'ampliamento di nuovi edifici.

Sui terreni censiti nel Comune di San Pietro a Maida sul foglio di mappa 17 particella 146, 147, 148, 33, 119, 32,101,102 e 105 è stata istituita, a favore della società xxx una servitù di passaggio e di elettrodotto inamovibile ai sensi dell'art. 9 D.P.R. 342 del 18/05/1965.

Dalle ricerche effettuate non sono emersi provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro i debitori nonché obbligazioni propter rem.

10 Quesito n.° 10

“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente (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 relativi per le cancellazioni”

Per accertamenti eseguiti presso l’agenzia del Territorio a carico dei sig.ri

- xxx;
- xxx;
- xxx;

è risultato che gli immobili, oggetto della presente relazione, siti nei Comuni di Lamezia Terme e di San Pietro a Maida, sono gravati dalle seguenti formalità che saranno cancellate o che comunque non saranno opponibili all’acquirente:

- **Iscrizione contro** del 26 giugno del 2000 reg. part. n.° 1658 reg. gen. 13859, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo, atto n.° rep. 26312 redatto dal notaio Agapito Rosaria Carmela in data 23/06/2000 a favore della Banca Antoniana

Popolare Veneta s.p. a. con sede in Padova contro xxx. L'ipoteca ha per oggetto l'immobile distinto al C.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione di Sant'Eufemia, al foglio di mappa n.° 47 part. 379, 400, 401, 221, 222, 223, 255, 382, 381, 384, 383, nonché l'immobile censito al C.U. del Comune di San Pietro a Maida sul foglio di mappa 13 particella 655.

- **Iscrizione contro** del 10 settembre del 2002 reg. part. n.° 2062 reg. gen. 16079, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo, atto n.° rep. 47733 redatto dal notaio Perrella Gianluca in data 07/09/2002 a favore di Romagna EST Banca di Credito Cooperativo S.C. con sede in Savignano sul Rubicone contro xxx. L'ipoteca ha per oggetto gli immobili distinti al C.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione di Sant'Eufemia, al foglio di mappa n.° 47 part. 221, 222, 223, 255, 383, 397, 182, 183, 184, 188, 189, 310, 311, 312, 398 e 399, foglio di mappa 46 particelle 276 e 277, nonché gli immobili censiti al C.U. del Comune di San Pietro a Maida sul foglio di mappa 13 particelle 655, 647, 644 sub 1 645 sub 2, 645 sub 1101, foglio di mappa 12 particelle nn.°230, 233, 292, foglio di mappa n.°17 particelle nn.° 31, 32, 33, 36. 100, 101, 102, 103, 104, 105, 119, 27, e 118.
- **Iscrizione contro** del 22 febbraio del 2000 reg. part. n.° 373 reg. gen. 2996, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo, atto n.° rep. 26312 redatto dal notaio Gianluca

Perrella in data 21 febbraio 2000 a favore della Banca Nazionale del Lavoro s.p. a. con sede in Roma contro xxx. L'ipoteca ha per oggetto l'immobile distinto al C.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro, al foglio di mappa n.° 20 part. 479 sub 28 e 29.

- **Iscrizione contro** del 16 gennaio del 2003 reg. part. n.° 109 reg. gen. 858, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo, atto n.° rep. 50450 redatto dal notaio Perrella Gianluca in data 14/01/2003 a favore di Banca di Credito Cooperativo del Lametino S.C.A.R.L. con sede in Pianopoli contro xxx. L'ipoteca ha per oggetto gli immobili distinti al C.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione di Sant'Eufemia, al foglio di mappa n.° 47 part. 221, 222, 223, 255, 383, 397, 182, 183, 184, 188, 189, 310, 311, 312, foglio di mappa 46 particelle 276 e 277, nonché gli immobili censiti al C.U. del Comune di San Pietro a Maida sul foglio di mappa 13 particelle 655, 647, 644 sub 1 645 sub 2, 645 sub 1101, foglio di mappa 12 particelle nn.°230, 233, 292, foglio di mappa n.°17 particelle nn.° 31, 32, 33, 36. 100, 101, 102, 103, 104, 105, 119, 27, e 118.
- **Iscrizione contro** del 18 aprile 2003 reg. part. n.° 1665 reg. gen. 7329, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto n.° rep. 52791 redatto dal notaio Gianluca Perrella in data 17 aprile 2003 a favore della Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.. con sede in Roma contro xxx. L'ipoteca ha per

oggetto l'immobile distinto al C.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro, al foglio di mappa n.° 20 part. 479 sub 28 e 29.

- **Iscrizione contro** del 9 maggio 2003 reg. part. n.° 1833 reg. gen. 8752, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di finanziamento, atto n.° rep. 53166 redatto dal notaio Gianluca Perrella in data 6 maggio 2003 a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a.. con sede in Padova contro xxx. L'ipoteca ha per oggetto l'immobile distinto al C.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione di Sant'Eufemia, al foglio di mappa n.° 47 part. 379;
- **Iscrizione contro** del 24 settembre del 2003 reg. part. n.° 3038 reg. gen. 17695, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo, atto n.° rep. 55989 redatto dal notaio Perrella Gianluca in data 17/09/2003 a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta con sede in Padova contro xxx. L'ipoteca ha per oggetto gli immobili distinti al C.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione di Sant'Eufemia, al foglio di mappa n.° 47 part. 400, 381, 382, 383, 384, foglio di mappa 46 particelle 221, 222, 223, 255, nonché gli immobili censiti al C.U. del Comune di San Pietro a Maida sul foglio di mappa 13 particelle 655.
- **Iscrizione contro** del 07 maggio del 2004 reg. part. n.° 1423 reg. gen. 8495, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo, atto n.° rep. 62043 redatto dal notaio Perrella Gianluca in data 04/05/2004 a favore di Banca di Credito

Cooperativo del Lametino S.C.A.R.L. con sede in Pianopoli contro xxx. L'ipoteca ha per oggetto l'immobile distinto al C.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione di Sant'Eufemia, al foglio di mappa n.° 47 part. 309.

- **Iscrizione contro** del 14 marzo 2005 reg. part. n.° 1414 reg. gen. 5944, Ipoteca legale derivante a norma dell'art. 77 DPR29/09/1973 n.°602, atto n.° rep. 3458/30 redatto dall' E.T.R. S.P.A. in data 1 marzo 2005 a favore E.T.R. S.P.A. con sede in Cosenza contro xxx. L'ipoteca ha per oggetto l'immobile distinto al C.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro, al foglio di mappa n.° 20 part. 479 sub 28;
- **Trascrizione contro** del 30 settembre 2006 reg. part. 11846 reg. gen. 17724 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento immobili rep. n.° 500/2006 del 9 agosto 2006 a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta spa con sede in Padova contro xxx. L'ipoteca ha per oggetto gli immobili distinti al C.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione di Sant'Eufemia, al foglio di mappa n.° 47 part. 379, 400, 401, 221, 222, 223, 255, 382, 381, 384, 383, 397, 380, 182, 183, 184, 188, 189, 310, 311, 312, 309, 398, 379, 330 e 399 nonché quelli censiti al C.U. del Comune di San Pietro a Maida sul foglio di mappa 13 particelle 655, 647, 644 sub 1 645 sub 2, 645 sub 1101, foglio di mappa 12 particelle nn.°230, 233, 292, foglio di

mappa n.°17 particelle nn.° 31, 32, 33, 36. 100, 101, 102, 103, 104, 105, 119, 27, e 118.

- **Trascrizione contro** del 18 dicembre 2006 reg. part. 15962 reg. gen. 24339 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento immobili del 29/08/2006 rep. n.° 861, a favore di Consorzio Agrario Provinciale di Catanzaro con sede in Catanzaro contro xxx. L'ipoteca ha per oggetto gli immobili distinti al C.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione di Sant'Eufemia, al foglio di mappa n.° 46 particelle 276, 277, e foglio di mappa n.°47 particelle 182, 380 e 382.
- **Trascrizione contro** del 12 settembre 2007 reg. part. 10341 reg. gen. 16462 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento immobili rep. n.° 708 del 6 agosto 2007 a favore di Romagna EST Banca di Credito Cooperativo S.C. con sede in Savignano sul Rubicone contro xxx. L'ipoteca ha per oggetto gli immobili distinti al C.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione di Sant'Eufemia, al foglio di mappa n.° 47 part. 221, 222, 223, 255, 383, 397, 182, 183, 184, 188, 189, 310, 311, 312, 398 e 399 , foglio di mappa 46 particelle 276 e 277, nonché gli immobili censiti al C.U. del Comune di San Pietro a Maida sul foglio di mappa 13 particelle 655, 647, 644 sub 1 645 sub 2, 645 sub 1101, foglio di mappa 12 particelle nn.°230, 233, 292, foglio di mappa n.°17 particelle nn.° 31, 32, 33, 36. 100, 101, 102, 103, 104, 105, 119, 27, e 118.

- **Trascrizione contro** del 31 marzo 2008 reg. part. 3068 reg. gen. 4847 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento immobili del 28/02/2008 rep. n.° 287, a favore di xxx contro xxx. L'ipoteca ha per oggetto la nuda proprietà (spettante a xxx) sugli immobili distinti al C.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione di Sant'Eufemia, al foglio di mappa n.° 47 part. 221, 222, 223, 255, 381,382, 383, 384, 397,400, 183, 184, 404, 405, 406, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, foglio di mappa 46 particelle 276 e 277, nonché gli immobili censiti al C.U. del Comune di San Pietro a Maida sul foglio di mappa 13 particelle 655, 647 (attuale 644 sub 1), foglio di mappa 12 particelle nn.°230, 233, 292, foglio di mappa n.°17 particelle nn.° 31, 32, 33, 36. 100, 101, 102, 103, 104, 105, 119, 143,144,145, 146, 147, 148, 149 e 150.
- **Trascrizione contro** del 10 luglio 2008 reg. part. 7354 reg. gen. 11580 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento immobili del 02 luglio 2008, a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta con sede in Padova contro xxx. L'ipoteca ha per oggetto gli immobili distinti al C.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro, al foglio di mappa n.° 20 part. 479 sub 28 e 29 e l'immobile censito nel medesimo comune sezione Sant'Eufemia al foglio di mappa n.°47 particella 379.
- **Trascrizione contro** del 22 marzo 2004 reg. part. 3760 reg. gen. 5383 derivante da atto unilaterale d'obbligo edilizio rep. n.°8117 del

10/03/2004 redatto dal dott. xxx in qualità di segretario generale del Comune di Lamezia Terme, a favore del Comune di Lamezia Terme. L'atto ha per oggetto l' immobile distinti al C.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione di S. Eufemia, al foglio di mappa n.° 47 part. 309.

Si precisa che nell'allegato n.°2 sono riportate le formalità effettuate a carico degli esecutati, comprensive delle annotazioni di cancellazione, e che dall'esame dei fascicoli in atti i creditori iscritti sono:

- Banca Antoniana popolare Veneta
- MPS Gestione Crediti (subentrata a Banca Antoniana popolare Veneta);
- Italfondario s.p.a.;
- xxx;
- San Paolo Banco di Napoli s.p.a.;
- Romagna est Banca di Credito Cooperativo ;
- Banco di Napoli s.p.a.;
- xxx ;
- Enel ;
- xxx;
- Consorzio Agrario Provinciale di Catanzaro;
- Banca di credito Cooperativa del Lametino;
- Banca Nazionale del Lavoro;
- xxx.

In merito ai costi da sostenersi per le cancellazioni e/o restrizioni delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati considerato che

- La cancellazione di **ogni singolo pignoramento** comporta un costo pari a Euro 262,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo.;
- La cancellazione e/o restrizione di ogni **ipoteca volontaria** eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporta un costo pari a Euro 35,00 per tasse ipotecarie;
- La cancellazione e/o restrizione di **ogni altra ipoteca volontaria e/o ipoteca giudiziale**, comporta un costo pari a Euro 94,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo di € 262,00;
- La trascrizione del decreto di trasferimento, se effettuato entro un mese dalla data di aggiudicazione, comporta un costo pari a € 168,00;

avremo che il costo totale per le cancellazioni e le dovute trascrizioni, se verranno effettuate nell'arco di un mese dall'emissione del decreto di trasferimento, è pari all'importo schematizzato per ciascun lotto nella seguente tabella:

Lotto	Costi per trascrizioni e cancellazioni
1	€ 2.179,10
2	€ 1.550,10
3	€ 1.917,10
4	€ 1.847,10
5	€ 1.882,10
6	€ 1.847,10
7	€ 1.585,10
8	€ 1.847,10
9	€ 1.585,10

10	€ 1.585,10
11	€ 1.882,10
12	€ 1.847,10
13	€ 1.847,10
14	€ 1.358,10
15	€ 1.323,10

Tali costi sono comprensivi dell'onorario di un tecnico nonché delle marche da bollo per ottenere le copie conformi dei decreti di trasferimento.

11 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 accurato controllo incrociato”

Le visure catastali ed ipotecarie degli immobili oggetto della seguente perizia sono riportate rispettivamente negli allegati recanti i numeri 2 e 3.

Il sottoscritto dai rilievi effettuati e tramite il controllo incrociato delle visure catastali ed ipotecarie, allegate agli atti di causa, con il certificato notarile e con gli atti di pignoramento ha riscontrato che gli immobili indicati nella seguente tabella hanno subito nel tempo dei frazionamenti e, pertanto, attualmente hanno identificativi catastale differenti rispetto a quelli indicati negli atti di pignoramento.

Ubicazione	Foglio	Particella	Particelle derivate
-------------------	---------------	-------------------	----------------------------

		soppressa	
Lamezia Terme - loc. Prato	47	182	404-405-406-407
Lamezia Terme - loc. Prato	47	188	408-409-410
Lamezia Terme - loc. Prato	47	189	411-412
Lamezia Terme - loc. Prato	47	310	413-414
Lamezia Terme - loc. Prato	47	311	415-416
Lamezia Terme - loc. Prato	47	312	417-418
Lamezia Terme - loc. Prato	47	326	400-401
San Pietro a Maida - Via Melito ,12	13	647	644 sub 1
San Pietro a Maida - loc. Inpiano	17	27	146-147-148
San Pietro a Maida - loc. Inpiano	17	33	143-144-145
San Pietro a Maida - loc. Inpiano	17	118	149-150-151

E' altresì emerso che non essendo stata effettuata la voltura dell'atto di accettazione dell'eredità del sig. xxx nelle visure catastali i beni pignorati risultano ancora in testa al de cuis.

12 Quesito n.°12

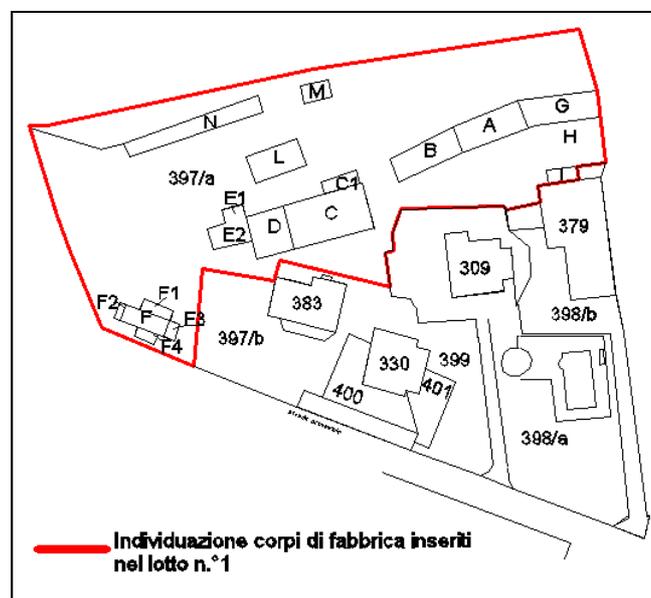
“Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n.° 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 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 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,

comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono”

12.1 Regolarità edilizia immobili descritti nel lotto 1

Gli immobili facenti parte del lotto n.°1 ed individuati nella seguente planimetria con le lettere **A, C1, D, E1, E2, F1, F4, G, H, I, L, M, N** sono stati realizzati in assenza di permesso di costruire.

Gli immobili individuati, invece, con le lettere **F2** e **F3** sono degli ampliamenti, abusivi, di un immobile realizzato in epoca anteriore al 1967 e come tale regolare.



Gli immobili **B** e **C** sono regolari atteso che sono stati realizzati in epoca antecedente al 1967.

L'immobile A periziato dal sottoscritto consulente tecnico d'ufficio è differente rispetto a quello realizzato con la concessione edilizia in variante n.°1612 del 25/01/1987 (*cfr all. n.°8*).

Infatti negli elaborati grafici, allegati alla suddetta concessione edilizia, il manufatto figura come capannone in muratura mentre il sottoscritto C.T.U. in occasione del sopralluogo effettuato ha appurato che in realtà è una tettoia con struttura in ferro e copertura con teli trasparente (*cfr all. n° 1*).

Gli abusi commessi per realizzare i corpi di fabbrica D, E1, F2, F3, G ed I sono classificabili in quelli contemplati dal D.L. 269/2003, che consente la sanatoria degli abusi edilizi commessi fino al 31.03.2003, nella tipologia 1 (*opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del provvedimento*), mentre gli abusi commessi per realizzare i corpi A,C₁, E₂, F₁, F₄, H, L, M, N e le serre in quanto classificabili come opere precarie non comportanti un aumento di volumetria si possono classificare nella tipologia 6 (*.. opere non valutabili in termini di superficie e di volume*).

Nelle tabelle che seguono sono esplicitati i calcoli delle spese di condono.

Si precisa che i costi presi in considerazione per la sanatoria sono quelli stabiliti dalla normativa nazionale nelle tabelle C e D, atteso che la Regione Calabria non ha legiferato in materia, e si applicherà, pertanto, l'oblazione in misura pari a 100,00 €/mq per gli immobili destinati ad abitazione, gli oneri concessori pari a 55,00 €/mq per le nuove costruzioni e ampliamenti

destinate ad alloggio, mentre per la porzione di immobile non destinate ad alloggio si applicherà l'oblazione pari a 150,00 €/mq e gli oneri concessori pari a 55,00 €/mq. Per le opere che non hanno creato volume (tipologia 6) l'oblazione è stata determinata in € 516,00.

Nelle tabelle che seguono sono indicati in sintesi i costi necessari per sanare gli abusi riscontrati sugli immobili costituenti il lotto n°1:

CALCOLO DELL'OBLAZIONE IMMOBILI ADIBITI AD ALLOGGI OPERAI						
Tipologia di abuso con misure dell'oblazione espresse in valori al mq						
Corpo di fabbrica	1. Superficie utile residenziale (mq)	2. Superficie non residenziale (mq)	3. Superficie complessiva (mq)	4. Tipologia dell'abuso	5. Misura oblazione(€/mq)	6. Importo totale dell'oblazione (€)
G	154,65		154,65	1	€ 100,00	€ 15.465,00
I	36,51		36,51	1	€ 100,00	€ 3.651,00

La superficie non residenziale (2) deve essere moltiplicata per 0,6.
 La superficie complessiva (3) è data dalla somma della superficie utile abitabile (1) e della superficie non residenziale (2).

CALCOLO OBLAZIONE IMMOBILI NON RESIDENZIALI					
Individuazione immobile	Tipologia Abuso	Sup. utile netta non residenziale	Superficie complessiva (Sc)	Tariffa oblazione	Tot Oblazione
D	1	73,01	73,01	€ 150,00	€ 10.951,50
E1	1	17,01	17,01	€ 150,00	€ 2.551,50
F2	1	6,9	6,90	€ 150,00	€ 1.035,00
F3	1	13,09	13,09	€ 150,00	€ 1.963,50

CALCOLO OBLAZIONE TIPOLOGIA 6		
Corpo di fabbrica	Tipologia Abuso	Tot Oblazione
A	6	€ 516,00
C ₁	6	€ 516,00
E ₂	6	€ 516,00
F ₁	6	€ 516,00
F ₄	6	€ 516,00
H	6	€ 516,00
L	6	€ 516,00
M	6	€ 516,00
N	6	€ 516,00

Serre	6	€ 15.480,00
-------	---	-------------

CALCOLO ANTICIPAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI			
Nuove costruzioni ampliamenti			
1. Numero di abitanti	2. Misura anticipazione (€/mq)	3. Superficie complessiva (mq)*	6. Importo totale anticipazione (€)
Tra 10.000 e 100.000 abitanti	€ 55,00	301,17	€ 16.564,35

ALTRI COSTI					
Ubicazione Immobile	Diritti di Segreteria	Marce da bollo da 14,62 €	Accatastamento	Onorario tecnico + rilascio certificato di agibilità	5. Totale altri costi (€)
Loc. Prato lotto 1	€ 1.600,00	€ 467,84	€ 22.000,00	€ 15.000,00	€ 39.067,84
Sommano					€ 39.067,84

Riassumendo i costi necessari per sanare gli abusi presenti sugli immobili del lotto n°1 sono pari a **€ 111.373,69**.

Il terreno censito nel comune di Lamezia Terme- sezione Sant'Eufemia- sul foglio di mappa 47 particelle nn.° 183, 184, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416,417 e 418 ricade all'interno del Nucleo Industriale di Lamezia Terme ed è identificato nello strumento urbanistico vigente come zona MSA (area di salvaguardia agricola) (cfr all. nn.°6 e 11).

Per ottenere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, occorrerà fornire all'Ufficio Condoni del Comune di Lamezia Terme i seguenti elaborati:

- Relazione tecnica contenente la descrizione dell'immobile;

- Piante sezioni prospetti dell'immobile;
- Perizia giurata sulla consistenza dell'immobile;
- Certificato di idoneità Statica dell'immobile
- Titolo di proprietà;
- Stato di famiglia;
- Parere paesistico ambientale, ai sensi della Legge n.°1497/39 e della Legge Regionale 23/90 art. 6, comma 1, lettera S, essendo la zona di ubicazione dell'immobile vincolata;
- Dichiarazione sugli scarichi fognari;
- Ricevuta del versamento degli oneri di urbanizzazione del costo di costruzione e dell'oblazione;

Dalle ricerche effettuate dal Sottoscritto presso i competenti uffici è emersa la mancanza del certificato di agibilità per tutti i fabbricati costituenti il lotto n°1.

12.2 Regolarità edilizia immobili descritti nel lotto 2

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto consulente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme è emerso che il fabbricato censito nel medesimo comune, sezione Sant'Eufemia, sul foglio di mappa 47 particella 330 è stato edificato abusivamente.

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio condoni si è, poi, constatato che il medesimo immobile è stato interessato dalla pratica di condono n.° 8538. Per completare l'iter di condono avviato, ed ottenere il rilascio del permesso

di costruire in sanatoria, occorrerà fornire all'Ufficio Condoni del Comune di Lamezia Terme, entro 120 giorno dalla data del decreto di trasferimento emesso dal G.E. del Tribunale di Lamezia Terme, i seguenti elaborati:

- Piante sezioni prospetti dell'immobile;
- Perizia giurata sulla consistenza dell'immobile;
- Certificato d'idoneità Statica dell'immobile o progetto di adeguamento sismico, o dichiarazione liberatoria sulla non necessità di adeguamento sismico delle opere;
- Titolo di proprietà;
- Atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto presso la conservatoria RR.II. di Catanzaro.
- Atto notorio attestante di non avere carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli art. 416 – bis, 648 – bis e 648 – ter del codice penale.
- Atto impegno oneri di concessione
- Dichiarazione sullo stato degli scarichi fognari
- Parere paesistico ambientale, ai sensi della Legge n.°1497/39 e della Legge Regionale 23/90 art. 6, comma 1, lettera S, essendo la zona di ubicazione dell'immobile vincolata
- Ricevuta del versamento degli oneri di urbanizzazione del costo di costruzione e dell'oblazione che ad oggi ammontano a circa € 6.000,00

Le spese da sostenersi sono di seguito esplicitate

Ubicazione Immobile	Diritti di Segreteria	Marche da bollo da 14,62 €	Oblazione	Oneri concessori	Onorario tecnico + rilascio certificato di agibilità	5. Totale costi (€)
Part. 330	€ 100,00	€ 29,24	€ 4.000,00	€ 2.000,00	€ 800,00	€ 10.929,24

Dalle ricerche effettuate dal Sottoscritto presso i competenti uffici è emersa anche la mancanza del certificato di agibilità.

12.3 Regolarità edilizia immobili descritti nel lotto 3

Il terreno censito nel comune di Lamezia Terme- sezione Sant'Eufemia- sul foglio di mappa 46 particelle nn.° 221, 222, 223, 255, ricade all'interno del Nucleo industriale di Lamezia Terme ed è identificato nello strumento urbanistico vigente come zona MSA (area di salvaguardia agricola) (*cf. all. n.°6 e 11*).

Su detto terreno insistono delle serre realizzate in assenza di permesso di costruire. Tale abuso è classificabile in quelli contemplati dal D.L. 269/2003, che consente la sanatoria degli abusi edilizi commessi fino al 31.03.2003, come opere precarie che non hanno comportato un aumento di volumetria e si possono, pertanto, classificare nella tipologia 6 (.. *opere non valutabili in termini di superficie e di volume*).

Per tali opere l'oblazione fissata è di € 516,00 e pertanto i costi necessari per sanare gli abusi riscontrati sugli immobili costituenti il lotto 3 sono pari ad € 2.064,00 come di seguito schematizzato

CALCOLO OBLAZIONE TIPOLOGIA 6		
Corpo di fabbrica	Tipologia Abuso	Tot Oblazione
4 Serre	6	€ 2.064,00

12.4 Regolarità edilizia immobili descritti nel lotto 4

Il terreno censito nel comune di Lamezia Terme- sezione Sant'Eufemia- sul foglio di mappa 46 particelle nn.° 276 e 277 ricade all'interno del Nucleo industriale di Lamezia Terme ed è identificato nello strumento urbanistico vigente come zona MSA (area di salvaguardia agricola) (*cf. all. nn.°6 e 11*). Su detto terreno insistono delle serre realizzate in assenza di permesso di costruire. Tale abuso è classificabile in quelli contemplati dal D.L. 269/2003, che consente la sanatoria degli abusi edilizi commessi fino al 31.03.2003, come opere precarie che non hanno comportato un aumento di volumetria e si possono classificare nella tipologia 6 (*.. opere non valutabili in termini di superficie e di volume*).

Per tali opere l'oblazione fissata dal menzionato D.L è di € 516,00 e pertanto i costi necessari per sanare gli abusi riscontrati sulle serre costituenti il lotto 4 sono pari ad e 2.064,00 come di seguito schematizzato

CALCOLO OBLAZIONE TIPOLOGIA 6

Corpo di fabbrica	Tipologia Abuso	Tot Oblazione
4 Serre	6	€ 2.064,00

12.5 Regolarità edilizia immobili descritti nel lotto 5

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme è emerso che i fabbricati censiti nel medesimo comunione Sant'Eufemia- sul foglio di mappa 47 particella 383 (fabbricato residenziale) e 400 (fabbricato non residenziale) sono stati edificati in epoca antecedente al 1967. Dal confronto, però, tra i rilievi effettuati dal sottoscritto consulente e le planimetrie catastali reperite presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Catanzaro è emerso che entrambi i fabbricati sono stati ampliati abusivamente.

Nello specifico per il fabbricato identificato con la particella 383 l'ampliamento ha riguardato la costruzione di una veranda chiusa, della superficie utile di circa 40,29 mq, utilizzata come sala pranzo.

Mentre l'ampliamento riscontrato sulla particella 400 ha riguardato la realizzazione di due locali deposito (di superficie utile rispettivamente di circa 21,40 mq e 11,25 mq) nonché l'ampliamento di circa 19,10 mq del deposito definito nell'all. n.°7 come deposito 3.

I predetti abusi sono classificabili in quelli contemplati dal D.L. 269/2003, che consente la sanatoria degli abusi edilizi commessi fino al 31.03.2003, nella tipologia 1 (*opere realizzate in assenza o in difformità del titolo*

abitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del provvedimento).

Nelle tabelle che seguono sono esplicitati i calcoli delle spese di condono e si precisa che i costi presi in considerazione per la sanatoria sono quelli stabiliti dalla normativa nazionale nelle tabelle C e D, atteso che la Regione Calabria non ha legiferato in materia, si applicherà, pertanto, l'oblazione in misura pari a 100,00 €/mq per gli immobili destinati ad abitazione, gli oneri concessori pari a 55,00 €/mq per le nuove costruzioni e ampliamenti destinate ad alloggio, mentre per la porzione di immobile non destinate ad alloggio l'oblazione sarà pari a 150,00 €/mq e gli oneri concessori pari ad 55,00 €/mq.

In sintesi i costi necessari per sanare gli abusi riscontrati sugli immobili costituenti il lotto 5 sono così schematizzati

CALCOLO DELL'OBLAZIONE IMMOBILI ADIBITI AD ALLOGGI OPERAI					
Tipologia di abuso con misure dell'oblazione espresse in valori al mq					
1. Superficie utile residenziale (mq)	2. Superficie non residenziale (mq)	3. Superficie complessiva (mq)	4. Tipologia dell'abuso	5. Misura oblazione(€/mq)	6. Importo totale dell'oblazione (€)
40,29		40,29	1	€ 100,00	€ 4.029,00
La superficie non residenziale (2) deve essere moltiplicata per 0,6. La superficie complessiva (3) è data dalla somma della superficie utile abitabile (1) e della superficie non residenziale (2).					

CALCOLO OBLAZIONE IMMOBILI NON RESIDENZIALI					
Individuazione immobile	Tipologia Abuso	Sup. utile netta non residenziale	Superficie complessiva (Se)	Tariffa oblazione	Tot Oblazione
Part. 400	1	51,75	51,75	€ 150,00	€ 7.762,50

CALCOLO ANTICIPAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI

Nuove costruzioni ampliamenti					
Beni	1. Numero di abitanti	2. Misura anticipazione (€/mq)	3. Superficie complessiva (mq)	6. Importo totale anticipazione (€)	
Part. Ile 383 e 400	Tra 10.000 e 100.000 abitanti	€ 55,00	92,04	€ 5.062,20	
Sommano				€ 5.062,20	
ALTRI COSTI					
Ubicazione Immobile	Diritti di Segreteria	Marce da bollo da 14,62 €	Accatastamento	Onorario tecnico + rilascio certificato di agibilità	5. Totale altri costi (€)
Loc. Prato- Particelle 383 e 400	€ 100,00	€ 29,24	€ 1.200,00	€ 3.500,00	€ 4.829,24

Riassumendo i costi necessari per sanare gli abusi presenti sugli immobili del lotto 5 sono pari a **€ 21.682,94.**

Per ottenere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, occorrerà fornire all'Ufficio Condoni del Comune di Lamezia Terme i seguenti elaborati:

- Relazione tecnica contenente la descrizione dell'immobile;
- Piante sezioni prospetti dell'immobile;
- Perizia giurata sulla consistenza dell'immobile;
- Certificato di idoneità Statica dell'immobile
- Titolo di proprietà;
- Stato di famiglia;
- Parere paesistico ambientale, ai sensi della Legge n.°1497/39 e della Legge Regionale 23/90 art. 6, comma 1, lettera S, essendo la zona di ubicazione dell'immobile vincolata;
- Dichiarazione sugli scarichi fognari;

- Ricevuta del versamento degli oneri di urbanizzazione del costo di costruzione e dell'oblazione.

Dalle ricerche effettuate dal Sottoscritto presso i competenti uffici è emersa, inoltre, la mancanza del certificato di agibilità

12.6 Regolarità edilizia immobili descritti nel lotto 6

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto consulente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme è emerso che il fabbricato censito nel medesimo comune- sezione Sant'Eufemia- sul foglio di mappa 47 particella 309 è stato edificato abusivamente.

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio condoni si è, poi, constatato che il medesimo immobile è stato interessato dalla pratica di condono n.° 8539.

Per completare l'iter di condono ed ottenere così il rilascio del permesso di costruire in sanatoria occorrerà fornire all'Ufficio Condoni del Comune di Lamezia Terme, entro 120 giorno dalla data del decreto di trasferimento emesso dal G.E. del Tribunale di Lamezia Terme, i seguenti elaborati:

- Titolo di proprietà;
- Parere paesistico ambientale, ai sensi della Legge n.°1497/39 e della Legge Regionale 23/90 art. 6, comma 1, lettera S, essendo la zona di ubicazione dell'immobile vincolata
- Ricevuta del versamento degli oneri di urbanizzazione del costo di costruzione e dell'oblazione che ad oggi ammontano a circa € 25.000,00 se non viene stipulato l'atto unilaterale d'obbligo

Le spese complessive da sostenersi per il completamento dell'iter amministrativo volto all'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria sono di seguito esplicitate.

Ubicazione Immobile	Diritti di Segreteria	Marche da bollo da 14,62 €	Oblazione + oneri	Onorario tecnico	5. Totale costi (€)
Part. 309	€ 100,00	€ 29,24	€ 25.000,00	€ 1.800,00	€ 26.929,24

Si osserva però, che dal confronto tra il rilievo effettuato dal sottoscritto consulente ed il progetto allegato alla predetta domanda di condono, si è rilevato che, in epoca successiva alla presentazione della domanda di condono, sono stati realizzati a servizio del predetto fabbricato, in assenza di concessione edilizia, due locali deposito (della superficie utile rispettivamente di 22,38 mq e 14,37 mq), una piscina rettangolare (della superficie utile pari a circa 137,49 mq) ed un locale adibito a bagno e spogliatoio della piscina (della superficie di circa 5,15 mq).

I suddetti abusi sono classificabili in quelli contemplati dal D.L. 269/2003 nella tipologia 1 (*opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del provvedimento*) e nella tipologia 6 (*opere non valutabili in termini di superficie e di volume*).

Nelle tabelle che seguono sono esplicitati i calcoli delle spese di condono e si precisa che i costi presi in considerazione per la sanatoria sono quelli

stabiliti dalla normativa nazionale nelle tabelle C e D, atteso che la Regione Calabria non ha legiferato in materia, e, pertanto, si applicherà, l'oblazione in misura pari a 150,00 €/mq per gli immobili non residenziali e gli oneri concessori pari a 55,00 €/mq. Mentre per le opere che non hanno creato volume (tipologia 6) l'oblazione è pari in € 516,00

In sintesi i costi necessari per sanare gli abusi riscontrati sugli immobili costituenti il lotto 6 sono:

CALCOLO OBLAZIONE IMMOBILI NON RESIDENZIALI					
Individuazione immobile	Tipologia Abuso	Sup. utile netta non residenziale	Superficie complessiva (Sc)	Tariffa oblazione	Tot Oblazione
Deposito 1	1	22,38	22,38	€ 150,00	€ 3.357,00
Deposito 2	1	14,37	14,37	€ 150,00	€ 2.155,50
Spogliatoio	1	5,15	5,15	€ 150,00	€ 772,50

CALCOLO ANTICIPAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI				
Nuove costruzioni ampliamenti				
Beni	1. Numero di abitanti	2. Misura anticipazione (€/mq)	3. Superficie complessiva (mq)	6. Importo totale anticipazione (€)
Deposito 1-Deposito 2 -Spogliatoio	Tra 10.000 e 100.000 abitanti	€ 55,00	41,90	€ 2.304,50
Sommano				€ 2.304,50

ALTRI COSTI					
Ubicazione Immobile	Diritti di Segreteria	Marce da bollo da 14,62 €	Accatastamento	Onorario tecnico e rilascio certificato di agibilità	5. Totale altri costi (€)
Deposito 1- Deposito 2_ Spogliatoio	€ 100,00	€ 29,24	€ 2.000,00	€ 4.500,00	€ 6.629,24
Sommano					€ 6.629,24

Riassumendo i costi necessari per sanare gli abusi presenti sugli immobili del lotto 6 sono pari a **€ 42.147,98**.

Per ottenere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, occorrerà fornire all'Ufficio Condoni del Comune di Lamezia Terme i seguenti elaborati:

- Relazione tecnica contenente la descrizione dell'immobile;
- Pianta sezioni prospetti dell'immobile;
- Perizia giurata sulla consistenza dell'immobile;
- Certificato di idoneità Statica dell'immobile
- Titolo di proprietà;
- Stato di famiglia;
- Parere paesistico ambientale, ai sensi della Legge n.°1497/39 e della Legge Regionale 23/90 art. 6, comma 1, lettera S, essendo la zona di ubicazione dell'immobile vincolata;
- Dichiarazione sugli scarichi fognari;
- Ricevuta del versamento degli oneri di urbanizzazione del costo di costruzione e dell'oblazione.

Si precisa che sarà possibile ridurre il costo degli oneri solo se l'abitazione verrà utilizzata come prima casa dal potenziale acquirente. In tal caso dovrà essere redatto un atto unilaterale d'obbligo edilizio della durata di 20 anni che dovrà essere trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro.

Dalle ricerche effettuate dal Sottoscritto presso i competenti uffici è emersa la mancanza del certificato di agibilità

12.7 Regolarità edilizia immobili descritti nel lotto 7

I costi di sanatoria relativi ai beni immobili descritti nel lotto n.7, calcolati dal sottoscritto nella relazione tecnica redatta nella procedura esecutiva n.°60/08 per come meglio specificato nella stessa, ammontano a € **111.049,48.**

12.8 Regolarità edilizia immobili descritti nei lotti 8, 9, 10 e 11

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio tecnico del Comune di San Pietro a Maida è emerso che gli immobili censiti nel medesimo comune sul foglio di mappa 13 particelle 644 sub 1, 645 sub 2 e 645 sub 1101 nonché quello identificato con la particella 655 sono stati edificati in epoca antecedente al 1954 e pertanto regolari (*cf. all. n.°20*). Si precisa, tuttavia, che per i predetti immobili manca il certificato di agibilità.

12.9 Regolarità edilizia immobili descritti nel lotto 12

Il terreno censito nel comune di San Pietro a Maida sul foglio di mappa 12 particelle nn.° 230, 233 e 292 ricade nello strumento urbanistico vigente come zona Vv (zona di rispetto stradale e ferroviario) (*cf. all. n.°6*).

12.10 Regolarità edilizia immobili descritti nel lotto 13

Il terreno censito nel comune di San Pietro a Maida sul foglio di mappa 17 particelle nn.° 45, 144 e 148 ricade nello strumento urbanistico vigente come zona Vc (zona di rispetto cimiteriale) .

Quello censito nel comune di San Pietro a Maida sul foglio di mappa 17 particelle nn.° 150 e 151 ricade nello strumento urbanistico vigente in parte come Vv (zona di rispetto stradale e ferroviario), in parte come zona Vc (zona di rispetto cimiteriale) ed in altra parte come E (agricola).

Il terreno identificato nel comune di San Pietro a Maida sul foglio di mappa 17 particelle nn.° 143, 146 e 147 ricade nello strumento urbanistico vigente in parte come zona Vc (zona di rispetto cimiteriale) ed in parte come E (agricola) .

Il terreno identificato nel comune di San Pietro a Maida sul foglio di mappa 17 particelle nn.° 36,105 e 119 ricade nello strumento urbanistico vigente come zona E (agricola) .

Il terreno identificato nel comune di San Pietro a Maida sul foglio di mappa 17 particelle nn.°100, 101, 102, 103, 104 e 149 ricade nello strumento urbanistico vigente in parte come zona Vv (zona di rispetto stradale e ferroviario) ed in parte come E (agricola) .

Il terreno identificato nel comune di San Pietro a Maida sul foglio di mappa 17 particella n.°32 ricade nello strumento urbanistico vigente in parte come zona Vv (zona di rispetto stradale e ferroviario) ed in parte come E (agricola). Sulla stessa particella ricadono dei fabbricati rurali realizzati in

epoca antecedente al 1967 e pertanto regolari. Infine il fabbricato rurale identificato sul foglio di mappa 17 con la particella 31 ricade in zona agricola ed è regolare dal punto di vista urbanistico atteso che l'epoca di costruzione risale a prima del 1967. Si precisa che detti fabbricati per essere utilizzati dovranno essere soggetti a lavori di ristrutturazione.

12.11 Regolarità edilizia immobili descritti nei lotti 14 e 15

Per ciò che concerne la regolarità edilizia degli immobili costituenti i lotti nn.°14 e 15 si rimanda alla Relazione Tecnica d'Ufficio redatta dal sottoscritto nella procedura esecutiva n.° 60/08.

13 Quesito n.°13

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

Premessa

Il procedimento utilizzato nella valutazione dei beni da stimare è quello sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore degli immobili sulla base dei prezzi riscontrati in transazione di beni aventi le stesse caratteristiche di quelli oggetto di stima, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe, e venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Tale metodo si basa sulla considerazione che se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo, Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato.

Le quotazioni a mq dei beni sono state fornite dall'agenzia del territorio (all. n.° 12 schede di valutazioni immobili). Il valore finale degli immobili, residenziali e non, è stato calcolato con l'ausilio del metodo statistico, avvalendosi del prezzo unitario per mq applicato alla superficie commerciale (*) del bene, nonché di parametri correttivi che tengono conto

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

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

sia del tipo di costruzione, della presenza di accessori, dell'obsolescenza tecnologica, della zona, dell'eventuale vista panoramica, e delle caratteristiche funzionali estetiche e sociali dell'edificio in cui è inserito l'immobile oggetto di valutazione, che della stato di conservazione dello stesso, della presenza/assenza dei servizi ritenuti essenziali, e dell' eventuale abusivismo della costruzione etc. Il metodo utilizzato per la stima del valore di mercato delle serre è quello del costo di costruzione deprezzato in considerazione della vetustà e dell'obsolescenza tecnologica delle stesse

Per ciò che concerne, invece, i terreni oggetto di perizia considerato che hanno un carattere agricolo e su di essi insistono delle servitù, e che le risultanze delle indagini effettuate, al momento del sopralluogo, nel mercato della zona hanno evidenziato un mercato immobiliare quasi statico la loro quotazione è stata effettuata avvalendosi della stima sintetica comparativa sulla base dei valori agricoli medi pubblicati sul supplemento straordinario del bollettino ufficiale della regione Calabria nel 2011 (*cfr all . n.°15*) che dipendono dalla qualità colturale .

Si è fatto riferimento nello specifico ai valori agricoli medi indicati per le regioni agrarie nn.° 11 e 5 , di cui fanno parte rispettivamente i comuni di Lamezia Terme e San Pietro a Maida (CZ), rappresentati nella seguente tabella:

Regione Agraria 11 – Lamezia Terme	
Terreni	Valore ad ettaro (€)
Orto irriguo in serre	46.720,00
Regione Agraria 5 – San Pietro Lametino	
Terreni	Valore ad ettaro (€)
Uliveto	22.214,00
Pascolo	4.755,00

Per i fabbricati rurali costruiti sul terreno identificato sul foglio di mappa n.°17 particella 32, sebbene in cattive condizioni di conservazione, al netto delle spese di ristrutturazione è stato considerato il valore venale pari a 105,00 €/mq.

Per gli altri fabbricati rurali (di cui uno costruito sul terreno identificato con la particella 32 e l'altro censito con la particella 31) poiché versanti in pessime condizioni di conservazione e/o in stato di ruderi si ritiene che, al netto delle eventuali spese di ristrutturazione necessarie per renderli funzionali, possano essere considerati dei valori di mercato variabili tra 10,00 e 20,00 €/mq.

Ciò premesso il valore dei terreni oggetto di valutazione per ciascun lotto è stato sintetizzato nei paragrafi seguenti.

13.1 Andamento del mercato immobiliare

a) *Fonte osservatorio dei valori immobiliari agenzia del territorio- OMI (2° semestre 2011).*

Le quotazioni di mercato, quali risultano nell'osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia del territorio – OMI- relativamente ad appartamenti residenziali e magazzini - deposito, nella microzona in cui ricadono gli immobili hanno evidenziato i seguenti valori (*cfr all. n.°14*):

Zona	Min (€/mq)	Max (€/mq)
Ville		
Lamezia Terme (Loc. Prato)	800,00	1.300,00
Alloggi dipendenti		
Lamezia Terme (Loc. Prato)	650,00	800,00
Magazzini - deposito		
Lamezia Terme (Loc. Prato)	400,00	650,00

Zona	Min (€/mq)	Max (€/mq)
Appartamenti		
San Pietro a Maida	450,00	800,00
Laboratori - Magazzini - deposito		
San Pietro a Maida	260,00	600,00

Questi sono valori riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato di conservazione degli stessi e di quello prevalente nella zona omogenea e, pertanto, sono suscettibili di ampie variazioni rispetto alle quotazioni effettivamente applicate nella microzona in cui è ubicato l'immobile.

13.2 Valutazione del degrado per vetustà ed obsolescenza – Coefficiente

Δ

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

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

dove:

K = deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno "n" per vetustà ed obsolescenza;

N = anni di vita del fabbricato.

Ciò detto si precisa che mentre la prima parte della formula riguarda il deprezzamento per vetustà, assumendo in 100 gli anni di vita utile della struttura dell'edificio, la seconda parte riguarda il deprezzamento per obsolescenza, assumendo in 50 gli anni di vita utile degli impianti e delle finiture e, pertanto, nella seguente tabella sono rappresentati per ciascun lotto i coefficienti da applicare ai fabbricati ivi inseriti:

Lotto	Fog.	Part	Corpo di fabbrica	Coeff. vetustà
	47	380	A	0,95
1	47	381	B	0,85
	47	382	C	0,85
	47	384	F	0,63
	da accatastare		D	0,93
	da accatastare		E1	0,93
	da accatastare		G	0,93
	da accatastare		I	0,93
	2	47	330	
5	47	383		0,91
	47	400		0,69
6	47	309		0,85
8	13	644 sub 1		0,69
9	13	645 sub 2		0,69
10	13	645 sub 1101		0,69
11	13	655		0,69
13	17	31		0,69
	fabbricato rurale da accatastare		Casa Colonica	0,69
	fabbricato rurale da accatastare		Deposito	0,69

13.3 Calcolo dell'abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti (A)

L'abbattimento forfettario per gli oneri derivanti dall'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti possono essere valutati nel 12% del valore degli immobili e, pertanto, il valore di ciascun immobile dovrà essere moltiplicato per un coefficiente correttivo pari a 0,88.

13.4 Calcolo degli oneri giuridici

Gli oneri giuridici relative alla cancellazione delle ipoteche nonché quelli relativi alla trascrizione dei decreti di trasferimento, sono meglio esplicitati nel paragrafo 10 della presente relazione.

13.5 Calcolo degli oneri per la rimozione e lo smaltimento dell'eternit

Gli oneri per la rimozione e smaltimento dei manti di copertura, costituiti da pannelli di cemento e amianto (eternit), degli immobili censiti nel Comune di San Pietro a Maida (CZ) sul foglio di mappa 13 particelle nn.°644 sub 1 (lotto 8) e 655 (lotto n.°11) sono rispettivamente pari ad **€ 1.640,00** ed **€ 4.800,00**.

Tali somme sono comprensive degli oneri di un tecnico per la redazione della SCIA ai sensi dell'art. 99 del D.L.vo 81/2008 e s.m.i. e dell'iva

13.6 Valutazione del lotto n.°1

Premesso che la stima dei beni va fatta tenendo in considerazione non solo le quotazioni di mercato applicate nella microzona in cui sono ubicati gli immobili da valutare ma anche in considerazione dell'attualità degli stessi si ritiene che per gli immobili costituenti il lotto n.° 1 non residenziali (B,C, D, E₁, F) ubicati in loc. Prato del Comune di Lamezia Terme (CZ) il valore di mercato si aggiri intorno a circa 525,00 €/mq, per gli immobili residenziali (G, I) intorno a circa 725,00 €/mq e per le serre intorno a circa 17,00 €/mq.

In tal ultimo caso , infatti, si è considerato il valore di costruzione abbattuto

con il coefficiente correttivo della vetustà e delle reali condizioni di conservazione delle medesime (si ricordi che molte serre sono prive di telo di copertura). Mentre per i terreni il valore di mercato è pari a **circa € 46.720,00 ad ettaro.**

Pertanto il più probabile valore di mercato degli immobili costituenti il lotto n.°1 si otterrà applicando la seguente formula:

$$V = V_u \times S_{ct} \times \Delta \times \Lambda$$

Dove:

V_u = Valore medio unitario

S_{ct} = Superficie commerciale equivalente

Δ = Coefficiente di vetustà

Λ Coefficiente correttivo che tiene conto dell'assenza di garanzia e di eventuali vizi occulti

Nella seguente tabella è specificato il valore di ogni singolo bene costituente il lotto:

Corpo di fabbrica	Sup. (mq)	Sup. pertinenze (mq)	Superficie commerciale equivalente (mq)	Coeff. Correttivo D	Coeff. Correttivo L	Valore medio unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
A-B	144,47	167,13	186,25	0,85	0,88	€ 525,00	€ 73.141,36
C-C1-L-M-N	312,00	387,95	408,99	0,85	0,88	€ 525,00	€ 160.609,39
D-E1-E2	87,60	92,25	110,66	0,93	0,88	€ 525,00	€ 47.547,25
F-F1-F4	85,36	45,81	96,81	0,63	0,88	€ 525,00	€ 28.178,25
G -H-I	190,94	261,09	998,57	0,93	0,88	€ 725,00	€ 592.493,01
Serre	60.530,00		60.530,00			€ 17,00	€ 1.029.010,00
Terreno	60.530,00		60.530,00			€ 4,67	€ 282.675,10
Valore Lotto 1							€ 2.213.654,35

Da tale valore devono essere decurtati gli oneri calcolati nel paragrafo 13.4 (pari a € 2.179,10), gli oneri per le sanatorie cabolate nel paragrafo 12.1 (che ammontano a circa € 111.373,69) e, quindi, il valore complessivo del lotto 1 sarà pari a **€ 2.100.101,56.**

13.7 Valutazione del lotto n.°2

Premesso che la stima dei beni va fatta tenendo in considerazione non solo le quotazioni di mercato applicate nella microzona in cui sono ubicati gli immobili da valutare ma anche in considerazione dell'attualità degli stessi si ritiene che per **la villa** ubicata in loc. Prato del Comune di Lamezia Terme (CZ) il valore di mercato si aggira intorno a circa **950,00 €/mq.**

Pertanto il più probabile valore di mercato degli immobili costituenti il lotto n.2 si otterrà applicando la seguente formula:

$$V = V_u \times S_{ct} \times \Delta \times \Lambda$$

Dove:

V_u = Valore medio unitario

S_{ct} = Superficie commerciale equivalente

Δ = Coefficiente di vetustà

Λ Coefficiente correttivo che tiene conto dell'assenza di garanzia e di eventuali vizi occulti

Nella seguente tabella è specificato il valore di ogni bene costituenti il lotto n.°2:

Lotto	Sup. (mq)	Sup. pertinenze (mq)	Superficie commerciale equivalente (mq)	Coeff. Correttivo D	Coeff. Correttivo L	Valore medio unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Lotto 2	205,74	969,17	329,76	0,85	0,88	€ 950,00	€ 234.323,90
Valore Lotto 1							€ 234.323,90

Da tale valore dovranno essere decurtati gli oneri calcolati nel paragrafo 13.4 (pari ad € 1.550,10), gli oneri per le sanatoie, calcolate nel paragrafo 12.2 ,(ammontanti a circa € 10.929,24) e avremo il valore complessivo del lotto che è pari ad **€ 221.844,56**.

13.8 Valutazione del lotto n.º3

Premesso che la stima dei beni va fatta tenendo in considerazione non solo delle quotazioni di mercato applicate nella microzona in cui sono ubicati gli immobili da valutare ma anche in considerazione dell'attualità degli stessi avremo che per le serre è stato considerato il valore di costruzione abbattuto con un coefficiente correttivo, che ha tenuto conto della vetustà e delle reali condizioni di conservazione delle stesse e, quindi, il valore considerato è stato di circa 17,00 €/mq mentre per il terreno di sedime si è fatto riferimento ai valori agricoli medi pari a € 46.72000 per ettaro e, pertanto, il più probabile valore di mercato degli immobili costituenti il lotto n.3 è stato ottenuto applicando la seguente formula:

$$V = V_u \times S_{ct}$$

Dove:

V_u = Valore medio unitario

S_{ct} = Superficie commerciale equivalente

Nella seguente tabella è, quindi, specificato il valore di ogni bene costituente il lotto:

Lotto 3	Sup. (mq)	Sup. pertinenze (mq)	Superficie commerciale equivalente (mq)	Valore medio unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Serre	60.530,00		12.930,00	€ 17,00	€ 219.810,00
Terreno	60.530,00		12.930,00	€ 4,67	€ 60.383,10
Valore Lotto 3					€ 280.193,10

Da tale valore dovranno essere decurtati gli oneri calcolati nel paragrafo 13.4 (pari a € 1.917,10) nonché gli oneri per le sanatorie, calcolate nel paragrafo 12.1 (che ammontano a circa € 2.064,00) e così il valore complessivo del lotto 3 sarà pari a **€ 276.212,00**.

13.9 Valutazione del lotto n.°4

Premesso che la stima dei beni va fatta tenendo in considerazione non solo le quotazioni di mercato applicate nella microzona in cui sono ubicati gli immobili da valutare ma anche in considerazione dell'attualità degli stessi e che per le serre si è considerato il valore di costruzione abbattuto con un coefficiente che ha tenuto conto della vetustà e delle reali condizioni di conservazione delle stesse (molte delle quali prive di telo di copertura), il valore considerato è stato di circa 17,00 €/mq mentre per il terreno di sedime si è fatto riferimento ai valori agricoli medi pari a 46.720,00 € per ettaro

Pertanto il più probabile valore di mercato degli immobili costituenti il lotto n.4 si è ottenuto applicando la seguente formula:

$$V = V_u \times S_{ct}$$

Dove:

V_u = Valore medio unitario

S_{ct} = Superficie commerciale equivalente

Nella seguente tabella è specificato il valore dei singoli beni costituenti il lotto:

Lotto 4	Sup. (mq)	Sup. pertinenze (mq)	Superficie commerciale equivalente (mq)	Valore medio unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Serre	60.530,00		12.740,00	€ 17,00	€ 216.580,00
Terreno	60.530,00		12.740,00	€ 4,67	€ 59.495,80
Valore Lotto 4					€ 276.075,80

Si precisa che da tale valore devono essere decurtati gli oneri calcolati nel paragrafo 13.4 (pari a € 1.847,10) nonché gli oneri per le sanatorie calcolate nel paragrafo 12.1 (che ammontano a circa € 2.064,00) e pertanto il valore complessivo del lotto 4 è pari a **€ 272.164,70.**

13.10 Valutazione del lotto n.°5

Premesso che la stima dei beni va fatta tenendo in considerazione non solo delle quotazioni di mercato applicate nella microzona in cui sono ubicati gli immobili da valutare ma anche in considerazione dell'attualità degli stessi si ritiene che per il fabbricato ubicato in loc. Prato del Comune di Lamezia Terme (CZ) censito nel medesimo comune sul foglio di mappa 47 con la

particella 383 il valore di mercato si aggira intorno a circa 1.020,00 €/mq.

Per il fabbricato adibito a deposito ed individuato sul foglio di mappa 47 con la particella 400 il valore di mercato si aggira intorno a circa 525,00 €/mq e, pertanto, il più probabile valore di mercato degli immobili costituenti il lotto n.5 si otterrà applicando la seguente formula:

$$V = V_u \times S_{ct} \times \Delta \times \Lambda$$

Dove:

V_u = Valore medio unitario

S_{ct} = Superficie commerciale equivalente

Δ = Coefficiente di vetustà

Λ Coefficiente correttivo che tiene conto dell'assenza di garanzia e di eventuali vizi occulti

Nella seguente tabella è specificato il valore dei beni costituenti il lotto 5:

Lotto 5	Sup. (mq)	Sup. pertinenze (mq)	Superficie commerciale equivalente (mq)	Coeff. Correttivo D	Coeff. Correttivo L	Valore medio unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Part. 383	336,82	1.766,18	534,90	0,91	0,88	€ 1.020,00	€ 436.918,69
Part. 400	177,86	346,7	212,53	0,69	0,88	€ 525,00	€ 67.750,31
Valore Lotto 5							€ 504.669,00

Da tale valore dovranno essere decurtati gli oneri calcolati nel paragrafo 13.4 (pari a € 1.882,10) nonché gli oneri per le sanatorie calcolate nel paragrafo 12.1 (che ammontano a circa € 21.682,94) e, pertanto, il valore complessivo del lotto è pari a **€ 481.103,96**.

13.11 Valutazione del lotto n.°6

Premesso che la stima dei beni va fatta tenendo in considerazione non solo le quotazioni di mercato applicate nella microzona in cui sono ubicati gli immobili da valutare ma anche in considerazione dell'attualità degli stessi si ritiene che per il fabbricato ubicato in loc. Prato del Comune di Lamezia Terme(CZ) e censito nel medesimo comune sul foglio di mappa 47 con la particella 309, abbia un valore di mercato che si aggira intorno a circa 1.230,00 €/mq .Ciò anche in considerazione della circostanza che a suo servizio insistono una piscina con spogliatoio, un forno in muratura e dei locali deposito. Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia si otterrà applicando la seguente formula:

$$V = V_u \times S_{ct} \times \Delta \times \Lambda$$

Dove:

V_u = Valore medio unitario

S_{ct} = Superficie commerciale equivalente

Δ = Coefficiente di vetustà

Λ Coefficiente correttivo che tiene conto dell'assenza di garanzia e di eventuali vizi occulti

Nella seguente tabella è specificato il valore dei beni costituente il lotto:

Lotto 6	Sup. (mq)	Sup. pertinenze (mq)	Superficie commerciale equivalente (mq)	Coeff. Correttivo D	Coeff. Correttivo L	Valore medio unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Part. 309-398/a	400,58	3.292,19	849,74	0,85	0,88	€ 1.230,00	€ 781.798,62
Valore Lotto6							€ 781.798,62

Da tale valore dovranno essere decurtati gli oneri calcolati nel paragrafo 13.4 (pari a € 1.847,10) e gli oneri per le sanatorie calcolate nel paragrafo 12.1 (che ammontano a circa € 42.147,98) e quindi il valore complessivo del lotto 6 sarà pari a **€ 737.803,54.**

13.12 Valutazione del lotto n.°7

Il valore del suddetto lotto, già calcolato nella relazione di stima allegata nella procedura esecutiva 60/08, è pari a € 370.081,50.

Da tale valore dovranno essere decurtati gli oneri calcolati nel paragrafo 13.4 (pari a € 1.585,10) e gli oneri per le sanatorie calcolate nel paragrafo 12.1 (ammontanti a circa € 111.049,48) e pertanto il valore complessivo del lotto 6 sarà di **€ 257.446,92.**

13.13 Valutazione del lotto n.°8

Premesso che la stima dei beni va fatta tenendo in considerazione non solo le quotazioni di mercato applicate nella microzona in cui sono ubicati gli immobili da valutare ma anche in considerazione dell'attualità degli stessi si ritiene che per il fabbricato ubicato in via Melito del Comune di San Pietro a Maida (CZ) e censito nel medesimo comune sul foglio di mappa 13 con la particella 644 sub 1 il valore di mercato si aggira intorno a circa **280,00 €/mq.**

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile costituente il lotto oggetto di perizia si otterrà applicando la seguente formula:

$$V = V_u \times S_{ct} \times \Delta \times \Lambda$$

Dove:

V_u = Valore medio unitario

S_{ct} = Superficie commerciale equivalente

Δ = Coefficiente di vetustà

Λ Coefficiente correttivo che tiene conto dell'assenza di garanzia e di eventuali vizi occulti

Nella seguente tabella è specificato il valore complessivo del bene costituente il lotto

Lotto 8	Sup. (mq)	Sup. pertinenze (mq)	Superficie commerciale equivalente (mq)	Coeff. Correttivo D	Coeff. Correttivo L	Valore medio unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
644 sub 1	52,71		52,71	0,69	0,88	€ 280,00	€ 8.961,54
Valore Lotto 8							€ 8.961,54

Da tale valore dovranno essere decurtati gli oneri calcolati nei paragrafi 13.4 e 13.5 (rispettivamente pari ad € 1.847,10 ed € 1.400,00) e , pertanto il valore complessivo del lotto 8 sarà pari a **€ 5.474,44**.

13.14 Valutazione del lotto n.°9

Premesso ché la stima dei beni va fatta tenendo in considerazione non solo le quotazioni di mercato applicate nella microzona in cui sono ubicati gli immobili da valutare ma anche in considerazione dell'attualità degli stessi si ritiene che per il fabbricato ubicato in via Melito del Comune di San Pietro

a Maida e censito nel medesimo comune sul foglio di mappa 13 con la particella 645 sub 2 il valore di mercato si aggira intorno a circa **450,00 €/mq**,

Pertanto il più probabile valore di mercato degli immobili costituenti il lotto si otterrà applicando la seguente formula:

$$V = V_u \times S_{ct} \times \Delta \times \Lambda$$

Dove:

V_u = Valore medio unitario

S_{ct} = Superficie commerciale equivalente

Δ = Coefficiente di vetustà

Λ Coefficiente correttivo che tiene conto dell'assenza di garanzia e di eventuali vizi occulti

Nella seguente tabella è specificato il valore dei beni costituenti il lotto

Lotto 9	Sup. (mq)	Sup. pertinenze (mq)	Superficie commerciale equivalente (mq)	Coeff. Correttivo D	Coeff. Correttivo L	Valore medio unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
644 sub 2	85,86		85,86	0,69	0,88	€ 450,00	€ 23.460,39
Valore Lotto 9							€ 23.460,39

Da tale valore dovranno essere decurtati gli oneri calcolati nel paragrafo 13.4 (pari ad € 1.585,10) con la conseguenza che il valore complessivo del lotto sarà pari a **€ 21.875,29**.

13.15 Valutazione del lotto n.°10

Premesso ch  la stima dei beni va fatta tenendo in considerazione non solo le quotazioni di mercato applicate nella microzona in cui sono ubicati gli immobili da valutare ma anche in considerazione dell'attualit  degli stessi si ritiene che per il fabbricato ubicato in via Melito del Comune di San Pietro a Maida e censito nel medesimo comune sul foglio di mappa 13 con la particella 645 sub 1101 il valore di mercato si aggira intorno a circa **335,00 €/mq.**

Pertanto il pi  probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia si otterr  applicando la seguente formula:

$$V = V_u \times S_{ct} \times \Delta \times \Lambda$$

Dove:

V_u = Valore medio unitario

S_{ct} = Superficie commerciale equivalente

Δ = Coefficiente di vetust 

Λ Coefficiente correttivo che tiene conto dell'assenza di garanzia e di eventuali vizi occulti

Nella seguente tabella   specificato il valore dei beni costituente il lotto 10:

Lotto 10	Sup. (mq)	Sup. pertinenze (mq)	Superficie commerciale equivalente (mq)	Coeff. Correttivo D	Coeff. Correttivo L	Valore medio unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
645 sub 1101	82,57		82,57	0,69	0,88	€ 335,00	€ 16.795,73
Valore Lotto 10							€ 16.795,73

Da tale valore dovranno essere decurtati gli oneri calcolati nel paragrafo 13.4 (pari a € 1.585,10) con la conseguenza che il valore complessivo del lotto sarà pari ad **€ 15.210,63**.

13.16 Valutazione del lotto n.°11

Premesso che la stima dei beni va fatta tenendo in considerazione non solo le quotazioni di mercato applicate nella microzona in cui sono ubicati gli immobili da valutare ma anche in considerazione dell'attualità degli stessi si ritiene che per il fabbricato ubicato in via Melito del Comune di San Pietro a Maida e censito nel medesimo comune sul foglio di mappa 13 con la particella 655 il valore di mercato si aggira intorno a circa **350,00 €/mq**. Pertanto il più probabile valore di mercato degli immobili costituente il lotto 11 si otterrà applicando la seguente formula:

$$V = V_u \times S_{ct} \times \Delta \times \Lambda$$

Dove:

V_u = Valore medio unitario

S_{ct} = Superficie commerciale equivalente

Δ = Coefficiente di vetustà

Λ Coefficiente correttivo che tiene conto dell'assenza di garanzia e di eventuali vizi occulti

Nella seguente tabella è specificato il valore di ogni bene costituente il lotto

Lotto 11	Sup. (mq)	Sup. pertinenze (mq)	Superficie commerciale equivalente (mq)	Coeff. Correttivo D	Coeff. Correttivo L	Valore medio unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
655	218,95		218,95	0,69	0,88	€ 280,00	€ 37.225,00
Valore Lotto 11							€ 37.225,00

Da tale valore dovranno essere decurtati gli oneri calcolati nei paragrafi 13.4 e 13.5 (rispettivamente pari a € 1.882,10 ed € 4.80,00) nonché gli oneri per effettuare la variazione catastale da fabbricato rurale a magazzino pari a € 1.800,00, con al conseguenza che il valore complessivo del lotto 11 sarà pari a **€ 28.742,90.**

13.17 Valutazione del lotto n.°12

Premesso che la stima dei beni va fatta tenendo in considerazione non solo le quotazioni di mercato applicate nella zona in cui sono ubicati gli immobili da valutare ma anche in considerazione dell'attualità degli stessi, della qualità colturale, dell'acclività, e della presenza di vincoli si ritiene che per i terreni ubicati in loc. Impiano del Comune di San Pietro a Maida il valore di mercato più probabile è quello specificato nella seguente tabella:

Lotto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sup.	Valore unitario	Valore (€)
Lotto 12	San Pietro a Maida - loc. Impiano	12	230	3.870	€ 0,48	€ 1.840,19
		12	233	990	€ 0,48	€ 470,75
		12	292	720	€ 0,48	€ 342,36
Valore Lotto 12						€ 2.653,29

Poiché da tale valore dovranno essere decurtati gli oneri calcolati nel

paragrafo 13.4 (pari a € 1.847,10) avremo che il valore finale del lotto sarà pari ad **€ 806,19**

13.18 Valutazione del lotto n.°13

Premesso che la stima dei beni va fatta tenendo in considerazione non solo le quotazioni di mercato applicate nella microzona in cui sono ubicati gli immobili da valutare ma anche in considerazione dell'attualità degli stessi si ritiene che per i fabbricati rurali ubicati in loc. Impiano del Comune di San Pietro a Maida il valore di mercato si aggira intorno a circa **15,00 €/mq.**

Per la casa colonica realizzata sulla particella di terreno identificata con il n.°32 , invece, il valore di mercato si aggira intorno a circa **105,00 €/mq** (detratti i costi per la ristrutturazione).

Per i terreni il valore considerato è pari a circa € 22.214,00 ad ettaro per l'uliveto e di € 4.755,00 ad ettaro per gli altri.

Pertanto il più probabile valore di mercato degli immobili costituenti il lotto si otterrà applicando la seguente formula:

$$V = V_u \times S_{ct}$$

Dove:

V_u = Valore medio unitario

S_{ct} = Superficie commerciale equivalente

Nella seguente tabella è specificato il valore complessivo del lotto13:

Lotto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sup. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore (€)
Lotto 13	San Pietro a Maida - loc. Impiano	17	31	44,91	€ 15,00	€ 673,65
		17	32	14.646,00	€ 2,22	€ 32.534,62
				294,00	€ 0,48	€ 139,80
		17	36	1.510,00	€ 0,48	€ 718,01
		17	100	2.900,00	€ 0,48	€ 1.378,95
		17	101	2.942,00	€ 2,22	€ 6.531,24
		17	101	38,00	€ 0,48	€ 18,24
		17	102	1.420,00	€ 2,22	€ 3.152,40
		17	102	1.480,00	€ 0,48	€ 710,40
				1.030,00	€ 0,48	€ 494,40
		17	104	4.510,00	€ 0,48	€ 2.164,80
				4.965,00	€ 2,22	€ 11.022,30
		17	105	2.275,00	€ 0,48	€ 1.092,00
		17	119	15.100,00	€ 2,22	€ 33.522,00
		17	143	13.030,00	€ 2,22	€ 28.926,60
				30,00	€ 2,22	€ 66,60
		17	145	20,00	€ 2,22	€ 44,40
		17	146	8.500,00	€ 2,22	€ 18.870,00
		17	147	330,00	€ 2,22	€ 732,60
		17	148	6.910,00	€ 2,22	€ 15.340,20
		17	149	6.750,00	€ 2,22	€ 14.985,00
		17	150	170,00	€ 2,22	€ 377,40
		17	151	1.440,00	€ 2,22	€ 3.196,80
Fabb. Rurale da accatastare				107,98	€ 15,00	€ 1.619,70
Casa colonica da accatastare				317,49	€ 135,00	€ 42.861,15
Valore Lotto 13						€ 221.173,26

Da tale valore dovranno essere decurtati gli oneri calcolati nel paragrafo 13.4 (pari a € 1.847,10) nonché gli oneri da sostenersi per gli accatastamenti dei due fabbricati costruiti sulla particella 32 (che si possono considerare pari a circa € 6.500,00) e pertanto il valore complessivo del lotto sarà pari a **€ 212.826,16.**

13.19 Valutazione del lotto n.°14

Il valore del suddetto lotto, calcolato nella procedura esecutiva 60/08, è pari a € 188.144,50. Da tale valore dovranno essere decurtati gli oneri calcolati nel paragrafo 13.5 (pari a € 1.358,10) con la conseguenza che il valore complessivo del lotto 14 sarà pari a **€ 186.786,40.**

13.20 Valutazione del lotto n.°15

Il valore del suddetto lotto, calcolato nella relazione peritale allegata nella procedura esecutiva 60/08, è di € 231.836,00.

Da tale valore dovranno essere decurtati gli oneri calcolati nel paragrafo 13.5 (pari a € 1.323,10) con la conseguenza che il valore complessivo del lotto sarà pari a **€ 230.512,90.**

13.21 Calcolo del valore dell'usufrutto e della nuda proprietà gravante sull'immobile ubicato in loc. Prato.

Tutti gli immobili della presente relazione sono gravati da un diritto di usufrutto a favore della sig.ra xxx (*cf. all. n.°4*).

L'usufrutto è una servitù personale in virtù della quale un soggetto, non proprietario di un bene, può godere dello stesso bene e del reddito che questo può produrre in modo esclusivo per tutta la durata della propria vita.

Il valore dell'usufrutto è determinato moltiplicando la rendita annua per il coefficiente indicato, in relazione all'età del beneficiario, nella tabella che segue:

Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale del 2,50%			
Anno di riferimento: 2012 ▼			
Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	38,00	95,00	5,00
da 21 a 30	36,00	90,00	10,00
da 31 a 40	34,00	85,00	15,00
da 41 a 45	32,00	80,00	20,00
da 46 a 50	30,00	75,00	25,00
da 51 a 53	28,00	70,00	30,00
da 54 a 56	26,00	65,00	35,00
da 57 a 60	24,00	60,00	40,00
da 61 a 63	22,00	55,00	45,00
da 64 a 66	20,00	50,00	50,00
da 67 a 69	18,00	45,00	55,00
da 70 a 72	16,00	40,00	60,00
da 73 a 75	14,00	35,00	65,00
da 76 a 78	12,00	30,00	70,00
da 79 a 82	10,00	25,00	75,00
da 83 a 86	8,00	20,00	80,00
da 87 a 92	6,00	15,00	85,00
da 93 a 99	4,00	10,00	90,00

La rendita annua è ottenuta moltiplicando il valore della piena proprietà del bene gravato da usufrutto, per l'interesse legale, che dal 1° gennaio 2012 è del 2,5% (G.U. n. 303 del 22 dicembre 2011 - Decreto Ministero dell'Economia e delle Finanze).

Nella seguente tabella è riassunto per ciascun lotto il valore netto dell'usufrutto e della nuda proprietà.

Lotto	Foglio	Particella	Sub	Quote di Proprietà	Quote di vendita	Valore netto del lotto (€)	Valore usufrutto (€)	Valore nuda proprietà (€)
Lotto 1	47	380		Nuda Proprietà: xxx (1000/1000) - Usufrutto: xxx	Nuda Proprietà: xxx (1000/1000) - Usufrutto: xxx	€ 2.100.101,56	€ 525.025,39	€ 1.575.076,17
	47	381						
	47	382						
	47	384						
	47	183		Nuda Proprietà: xxx(1/2) - xxx (1/2) - Usufrutto: xxx	Nuda Proprietà: xxx (1/2) - xxx (1/2) - Usufrutto: xxx			
	47	184						
	47	404						
	47	405						
	47	406						
	47	407						
	47	408						
	47	409						
	47	410						
	47	411						
	47	412						
	47	413						
	47	414						
	47	415						
	47	416						
47	417							
47	418							
	47	397/a		Nuda Proprietà: xxx (1000/1000) - Usufrutto: xxx	Nuda Proprietà: xxx (1000/1000) - Usufrutto: xxx			
Lotto 2	47	330		Nuda Proprietà: xxx (1000/1000)- Usufrutto: xxx	Usufrutto: xxx	€ 221.844,56	€ 55.461,14	€ 166.383,42
	47	399						
	47	401						
Lotto 3	46	221		Nuda Proprietà: xxx (1000/1000)	Nuda Proprietà: xxx (1000/1000)	€ 276.212,00	€ 69.053,00	€ 207.159,00
	46	222						
	46	223						

	46	255		- Usufrutto: xxx	- Usufrutto: xxx			
Lotto 4	46	276		Nuda Proprietà: xxx (1/2) - xxx (1/2) - Usufrutto: xxx	Nuda Proprietà: xxx (1/2) - xxx (1/2) - Usufrutto: xxx	€ 272.164,70	€ 68.041,18	€ 204.123,53
	46	277						
Lotto 5	47	383		Nuda Proprietà: xxx (1000/1000) - Usufrutto: xxx	Nuda Proprietà: xxx (1000/1000) - Usufrutto: xxx	€ 481.103,96	€ 120.275,99	€ 360.827,97
	47	397/b						
Lotto 6	47	309		Nuda Proprietà: xxx (1000/1000) - Usufrutto: xxx	Nuda Proprietà: xxx (1000/1000) - Usufrutto: xxx	€ 737.803,54	€ 184.450,89	€ 553.352,66
	47	400						
	47	398/a						
Lotto 7	47	379		Nuda Proprietà: xxx (1000/1000) - Usufrutto: xxx	Nuda Proprietà: xxx (1000/1000) - Usufrutto: xxx	€ 257.446,92	€ 64.361,73	€ 193.085,19
	47	398/b						
Lotto 8	13	644	1	Nuda Proprietà: xxx (1000/1000) - Usufrutto: xxx	Nuda Proprietà: xxx (1000/1000) - Usufrutto: xxx	€ 5.474,44	€ 1.368,61	€ 4.105,83

lotto 9	13	645	2	Nuda Proprietà: xxx (1000/1000) - Usufrutto: xxx	Nuda Proprietà: xxx (1000/1000) - Usufrutto: xxx	€ 21.875,29	€ 5.468,82	€ 16.406,47
Lotto 10	13	645	1101	Nuda Proprietà: xxx (1000/1000) - Usufrutto: xxx	Nuda Proprietà: xxx (1000/1000) - Usufrutto: xxx	€ 15.210,63	€ 3.802,66	€ 11.407,97
Lotto 11	13	655		Nuda Proprietà: xxx (1000/1000) - Usufrutto: xxx	Nuda Proprietà: xxx (1000/1000) - Usufrutto: xxx	€ 28.742,90	€ 7.185,73	€ 21.557,18
Lotto 12	12	230		Nuda Proprietà: xxx (1/2) - xxx (1/2) - Usufrutto: xxx	Nuda Proprietà: xxx (1/2) - xxx (1/2) - Usufrutto: xxx	€ 806,19	€ 201,55	€ 604,64
	12	233						
	12	292						
Lotto 13	17	31		Nuda Proprietà: xxx (1/2) - xxx (1/2) - Usufrutto: xxx	Nuda Proprietà: xxx (1/2) - xxx (1/2) - Usufrutto: xxx	€ 212.826,16	€ 53.206,54	€ 159.619,62
	17	32						
	17	143						
	17	144						
	17	145						
	17	36						
	17	100						
	17	101						
	17	102						
	17	103						
	17	104						
	17	105						

	17	119						
	17	146						
	17	147						
	17	148						
	17	149						
	17	150						
	17	151						
Lotto 14				Proprietà: xxx (1/2) - xxx (1/2)	Proprietà: xxx (1/2) - xxx (1/2)	€ 186.786,40		
Lotto 15				Proprietà: xxx (1/2) - xxx (1/2)	Proprietà: xxx (1/2) - xxx (1/2)	€ 230.512,90		

14. Quesito n.° 14

“Corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla

partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed 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"

Per la visualizzazione cartacea delle planimetrie si vedano gli allegati nn.° 5 e 7, nonché il supporto informatico allegato alla presente

Lotto n.°1

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Azienda agricola di tipo serricolo, della superficie di circa 6.50.43 Ha ubicata in loc. "Prato" - frazione San Pietro Lametino - del Comune di Lamezia Terme (CZ). La predetta azienda è costituita da diversi fabbricati, di cui alcuni realizzati in assenza del permesso di costruire e non accatastati,

nonché da circa 6.05.30 ettari di terreno su cui sono state costruite delle serre-tunnel con struttura in acciaio.

La predetta azienda è censita nel Comune di Lamezia Terme- sez. Sant'Eufemia- sul foglio di mappa 47 particelle 183-184-380-381-382-383-384-397/a-404-405-406-407-408-409-410-411-412-413-414-415-416-417 e 418. Il lotto è gravato da un diritto di livello e, pertanto, ai sensi della L. Regionale n.°18/07 potrà essere affrancato.

COMUNE DI UBICAZIONE: Lamezia Terme (CZ)

VIA:Località Prato,-Frazione di San Pietro Lametino-

CONFINI: a **nord** con la strada interpodereale denominata “Prato”, a **sud** in parte con la strada consorziale Prato-Stazione ed in parte con i lotti nn.° 2, 5, 6 e 7 della presente relazione, ad **ovest** con la strada comunale denominata “Prato” ed ad **est** con i terreni identificati con le particelle nn.° 223, 224 e 191, 313, 316, 317, 196 e 276.

ESTENSIONE: Ha 6.50.43 (comprensiva di fabbricati e terreni)

DATI CATASTALI: Sezione Sant' Eufemia foglio di mappa 47 particelle 183-184-380-381-382-384-397/a-404-405-406-407-408-409-410-411-412-413-414-415-416-417 e 418.

ATTUALE PROPRIETARIO: Le particelle 380-381-382-384-397/a sono di proprietà di xxx con usufrutto di xxx mentre le particelle 183-184-404-405-406-407-408-409-410-411-412-413-414-415-416-417 e 418 sono di proprietà per metà di xxx e per l'altra metà di xxx con l'usufrutto di xxx

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: Atto di accettazione di eredità e acquiescenza a testamento, redatto dal Notaio Gianluca Perrella, del 17 ottobre 2002 rep.n.° 48631 raccolta n.° 5777 registrato a Catanzaro il 5.11.2002 al n.°3946 serie 1, trascritto a Catanzaro in data 21.10.2002 R.G. n.° 19472, R.P.n.° 15018.

STATO DI COMPROPRIETÀ: Si per le particelle 183-184-404-405-406-407-408-409-410-411-412-413-414-415-416-417 e 418 che sono di proprietà per metà di xxx, per l'altra metà di xxx con l'usufrutto di xxx. Tutte le particelle sono gravate da un diritto di livello. Il concedente del livello è il Comune di San Pietro a Maida.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

- **Iscrizione contro** del 26 giugno del 2000 reg. part. n.° 1658 reg. gen. 13859, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo, atto n.° rep. 26312.
- **Iscrizione contro** del 10 settembre del 2002 reg. part. n.° 2062 reg. gen. 16079, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo, atto n.° rep. 47733.
- **Iscrizione contro** del 16 gennaio del 2003 reg. part. n.° 109 reg. gen. 858, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo, atto n.° rep. 50450.
- **Iscrizione contro** del 24 settembre del 2003 reg. part. n.° 3038 reg. gen. 17695, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo, atto n.° rep. 55989.

- **Trascrizione contro** del 30 settembre 2006 reg. part. 11846 reg. gen. 17724 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento immobili rep. n.° 500/2006 del 9 agosto 2006.
- **Trascrizione contro** del 18 dicembre 2006 reg. part. 15962 reg. gen. 24339 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento immobili del 29/08/2006 rep. n.° 861.
- **Trascrizione contro** del 12 settembre 2007 reg. part. 10341 reg. gen. 16462 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento immobili rep. n.° 708 del 6 agosto 2007.
- **Trascrizione contro** del 31 marzo 2008 reg. part. 3068 reg. gen. 4847 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento immobili del 28/02/2008 rep. n.° 287.

STATO DI OCCUPAZIONE: Occupato dalla società Coltura s.r.l.

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: Gli immobili individuati nella planimetria con le lettere A,C1, D, E1,E2, F1, F4, G, H, I, L, M, N sono stati realizzati in assenza di permesso di costruire. Gli immobili individuati , invece, con le lettere F2 e F3 sono degli ampliamenti abusivi di un immobile realizzato in epoca anteriore al 1967 e come tale regolare. Quelli identificati con le particelle 381 e 382 sono regolari in quanto edificati in epoca antecedente al 1967.

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: assente per tutti i corpi di fabbrica .

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 2.100.101,56

Lotto n.°2

DESCRIZIONE SOMMARIA: Quota di usufrutto relativa ad una villa di superficie utile complessiva di circa 201,73 mq, composta da un piano seminterrato (sup. utile pari a 49,53 mq) e da un piano terra rialzato (sup. utile di 152,20 mq) con giardino di pertinenza (sup. di 916,95 mq) ed ubicata in località prato del Comune di Lamezia Terme.

L'unità immobiliare è identificata nel medesimo comune sul foglio di mappa 47 particella 330 mentre il giardino, di pertinenza è identificato sullo stesso foglio di mappa con le particelle 399 e 401. Il lotto è gravato da un

diritto di livello e pertanto, ai sensi della L. Regionale n.°18/07 potrà essere affrancato.

COMUNE DI UBICAZIONE: Lamezia Terme (CZ)

VIA:Località Prato, Frazione di San Pietro Lametino

CONFINI: **a nord ed ovest** con la corte comune della villa identificata con la particella 383, **a sud** con la particella identificata con il n.°400 e con la strada consortile Stazione-Prato e **ad est** con la corte di pertinenza della villa identificata con la particella 309.

ESTENSIONE: Sup. utile complessiva 201,73 mq – Sup. Commerciale 329,76 mq – 8 vani

DATI CATASTALI: Sezione Sant' Eufemia foglio di mappa 47 particella 330, categoria A/2, rendita € 516,46. **Pertinenza** Sezione Sant' Eufemia foglio di mappa 47 particella 399 e 401

ATTUALE PROPRIETARIO: xxx con usufrutto di xxx

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: Atto di accettazione di eredità e acquiescenza a testamento, redatto dal Notaio Gianluca Perrella, del 17 ottobre 2002 rep.n.° 48631 raccolta n.° 5777 registrato a Catanzaro il 5.11.2002 al n.°3946 serie 1, trascritto a Catanzaro in data 21.10.2002 R.G. n.° 19472, R.P.n.° 15018.

STATO DI COMPROPRIETÀ: No. Tutte le particelle sono gravati da livello. Il concedente del livello è il Comune di San Pietro a Maida.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

- **Iscrizione contro** del 26 giugno del 2000 reg. part. n.° 1658 reg. gen. 13859, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo, atto n.° rep. 26312.
- **Trascrizione contro** del 30 settembre 2006 reg. part. 11846 reg. gen. 17724 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento immobili rep. n.° 500/2006 del 9 agosto 2006.
- **Trascrizione contro** del 12 settembre 2007 reg. part. 10341 reg. gen. 16462 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento immobili rep. n.° 708 del 6 agosto 2007

STATO DI OCCUPAZIONE:xxx

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: il fabbricato è abusivo ed è oggetto della domanda di condono n.°8538.

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: assente.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 55.461,14

Lotto n.°3

DESCRIZIONE SOMMARIA:Fondo agricolo di tipo serricolo, della superficie di circa Ha 1.29.30 ubicato in loc. "Prato" -frazione San Pietro Lametino - del Comune di Lamezia Terme. Sul predetto fondo identificato al C.T. sezione di Sant'Eufemia sul foglio di mappa 47 particelle 221-222-223-255 sono state costruite delle serre-tunnel con struttura in acciaio. Il lotto è gravato da un diritto di livello e, pertanto, ai sensi della L. Regionale n.°18/07 potrà essere affrancato.

COMUNE DI UBICAZIONE: Lamezia Terme (CZ)

VIA: Loc. Prato, Frazione di San Pietro Lametino

CONFINI: a **nord** con il terreno identificato con le particelle nn.°196, 386 e 387 del foglio di mappa 46, a **sud** il terreno identificato con le particelle nn.°205 e 199 del foglio di mappa 46, a **ovest** il terreno identificato con le particelle nn.°204 e 205 ed ad **est** con le particelle identificate con i nn.°197 e 200

ESTENSIONE: Ha 1.29.30

DATI CATASTALI: Sezione Sant' Eufemia foglio di mappa 47 particelle 221-222-223-255, qualità:serre

ATTUALE PROPRIETARIO: xxx con usufrutto di xxx

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: Atto di accettazione di eredità e acquiescenza a testamento, redatto dal Notaio Gianluca Perrella, del 17 ottobre 2002 rep.n.° 48631 raccolta n.° 5777 registrato a Catanzaro il 5.11.2002 al n.°3946 serie 1, trascritto a Catanzaro in data 21.10.2002 R.G. n.° 19472, R.P.n.° 15018.

STATO DI COMPROPRIETÀ: No. Tutte le particelle sono gravati da livello. Il concedente del livello è il Comune di San Pietro a Maida.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

- **Iscrizione contro** del 26 giugno del 2000 reg. part. n.° 1658 reg. gen. 13859, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo, atto n.° rep. 26312.

- **Iscrizione contro** del 10 settembre del 2002 reg. part. n.° 2062 reg. gen. 16079, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo, atto n.° rep. 47733.
- **Iscrizione contro** del 16 gennaio del 2003 reg. part. n.° 109 reg. gen. 858, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo, atto n.° rep. 50450.
- **Iscrizione contro** del 24 settembre del 2003 reg. part. n.° 3038 reg. gen. 17695, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo, atto n.° rep. 55989.
- **Trascrizione contro** del 30 settembre 2006 reg. part. 11846 reg. gen. 17724 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento immobili rep. n.° 500/2006 del 9 agosto 2006.
- **Trascrizione contro** del 12 settembre 2007 reg. part. 10341 reg. gen. 16462 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento immobili rep. n.° 708 del 6 agosto 2007.
- **Trascrizione contro** del 31 marzo 2008 reg. part. 3068 reg. gen. 4847 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento immobili del 28/02/2008 rep. n.° 287.

STATO DI OCCUPAZIONE: Occupato dalla società

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: Il fondo è individuato nello strumento urbanistico attualmente vigente come zona P area per piccole industrie.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 276.212,00

Lotto n.°4

DESCRIZIONE SOMMARIA:Fondo agricolo di tipo serricolo, della superficie di circa Ha 1.27.40 ubicato in loc. “Prato” - frazione San Pietro Lametino - del Comune di Lamezia Terme. Sul predetto fondo identificato al C.T. sezione di Sant’Eufemia sul foglio di mappa 46 particelle 276-277 sono state costruite delle serre-tunnel con struttura in acciaio. Il lotto è gravato da un diritto di livello e, pertanto, ai sensi della L. Regionale n.°18/07 potrà essere affrancato.

COMUNE DI UBICAZIONE: Lamezia Terme (CZ)

VIA: Località Prato, Frazione di San Pietro Lametino

CONFINI: ad est con la strada comunale Prato, a nord con il terreno identificato con le particelle nn.°273 del foglio di mappa 46, a sud il terreno identificato con la particella n.°277 del foglio di mappa 46, a ovest il terreno identificato con la particella n.°11.

ESTENSIONE: Ha 1.27.40

DATI CATASTALI: Sezione Sant' Eufemia foglio di mappa 46 particelle 276-277, qualità:serre

ATTUALE PROPRIETARIO: per 1/2 xxx e per l'altro 1/2 di xxx con usufrutto di xxx

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: Atto di accettazione di eredità e acquiescenza a testamento, redatto dal Notaio Gianluca Perrella, del 17 ottobre 2002 rep.n.° 48631 raccolta n.° 5777 registrato a Catanzaro il 5.11.2002 al n.°3946 serie 1, trascritto a Catanzaro in data 21.10.2002 R.G. n.° 19472, R.P.n.° 15018.

STATO DI COMPROPRIETÀ: **Si.** Tutte le particelle sono gravati da livello. Il concedente del livello è il Comune di San Pietro a Maida.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

- **Iscrizione contro** del 10 settembre del 2002 reg. part. n.° 2062 reg. gen. 16079, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo, atto n.°rep. 47733.

- **Iscrizione contro** del 16 gennaio del 2003 reg. part. n.° 109 reg. gen. 858, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo, atto n.°rep. 50450.
- **Trascrizione contro** del 12 settembre 2007 reg. part. 10341 reg. gen. 16462 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento immobili rep. n.° 708 del 6 agosto 2007.
- **Trascrizione contro** del 18 dicembre 2006 reg. part. 15962 reg. gen. 24339 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento immobili del 29/08/2006 rep.n.° 861.
- **Trascrizione contro** del 31 marzo 2008 reg. part. 3068 reg. gen. 4847 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento immobili del 28/02/2008 rep. n.° 287.

STATO DI OCCUPAZIONE: Occupato dalla società

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: Il fondo è individuato nello strumento urbanistico attualmente vigente come zona P area per piccole industrie.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 272.164,70

Lotto n.°5

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Villa con giardino, composta da due piani fuori terra comunicanti attraverso una scala in c.a. rivestita in legno, ubicata in loc. Prato - fraz. San Pietro Lametino- del Comune di Lamezia Terme e con sup. utile residenziale complessiva pari a 253,03 mq. L'immobile, riportato al C.U. foglio n.° 47, particella n.°383, è di cat. A/2, classe U con rendita pari ad € 813,42, è composto di vani 10,5 vani, per una superficie commerciale totale pari a

534,90 mq (di cui utili residenziali mq 253,03, porticati 46,00, terrazze 46,00 e corte esterna esclusiva di circa 1.674,18 mq).

A servizio della villa c'è un locale ad un piano fuori terra adibito a deposito, parzialmente abusivo, della superficie utile pari a circa 138,03 mq che è riportato al C.U. foglio n.° 47, particella n.°400. Il lotto è gravato di un diritto di livello e, pertanto, ai sensi della L. Regionale n.°18/07 potrà essere affrancato.

COMUNE DI UBICAZIONE: Lamezia Terme (CZ)

VIA: Loc. Prato, Frazione di San Pietro Lametino

CONFINI: a nord ed ovest con il terreno identificato con la particella n.°397 , a sud con la strada consortile Prato-Stazione, ad est con la particella 397/b e con la corte di pertinenza della villa identificata con la particella 330.

ESTENSIONE: Villa: 10,5 vani - Superficie utile 253,03 mq – Sup. Commerciale 534,90 mq. **Deposito:** Superficie Utile pari a 138.03 mq - Sup. Commerciale 177,86 mq.

DATI CATASTALI: Villa: foglio n.° 47, particella n.°383, è di cat. A/2, vani 10,5 classe U con rendita pari ad € 813,42. **Deposito:** foglio n.° 47, particella n.°400. Giardino ricade sulla particella 397/b.

ATTUALE PROPRIETARIO: xxx con usufrutto di xxx

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: Atto di accettazione di eredità e acquiescenza a testamento, redatto dal Notaio Gianluca Perrella, del 17 ottobre 2002 rep.n.° 48631 raccolta n.° 5777 registrato a Catanzaro il

5.11.2002 al n.°3946 serie 1, trascritto a Catanzaro in data 21.10.2002 R.G.
n.° 19472, R.P.n.° 15018.

STATO DI COMPROPRIETÀ: No. Tutte le particelle sono gravate da un
diritto di livello concesso dal Comune di San Pietro a Maida.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

- **Iscrizione contro** del 26 giugno del 2000 reg. part. n.° 1658 reg.
gen. 13859, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a
garanzia di mutuo, atto n.°rep. 26312.
- **Iscrizione contro** del 16 gennaio del 2003 reg. part. n.° 109 reg.
gen. 858, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a
garanzia di mutuo, atto n.°rep. 50450.
- **Iscrizione contro** del 24 settembre del 2003 reg. part. n.° 3038 reg.
gen. 17695, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a
garanzia di mutuo, atto n.°rep. 55989.
- **Trascrizione contro** del 30 settembre 2006 reg. part. 11846 reg.
gen. 17724 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento
immobili rep. n.° 500/2006 del 9 agosto 2006.
- **Trascrizione contro** del 12 settembre 2007 reg. part. 10341 reg.
gen. 16462 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento
immobili rep. n.° 708 del 6 agosto 2007.
- **Trascrizione contro** del 31 marzo 2008 reg. part. 3068 reg. gen.
4847 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento immobili
del 28/02/2008 rep. n.° 287.

STATO DI OCCUPAZIONE: Le particelle 383 e 400 sono occupate dal sig. xxx. La particella 397/b è occupata dalla società xxx

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: No. Dovrà essere soggetta a sanatoria entro 120 dall'emissione del decreto di trasferimento.

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: assente per tutti i corpi di fabbrica .

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 481.103,96

Lotto n.°6

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Villa con giardino, ubicata in loc. Prato – fraz. San Pietro Lametino - del Comune di Lamezia Terme, composta da due piani fuori terra, comunicanti attraverso una scala in ferro rivestita in legno. L'immobile di superficie commerciale totale pari a 849,74 mq (di cui utili residenziali mq 352,02, verande 26,26, terrazze 116,74, depositi sup. utile di 36,65 mq e corte esterna esclusiva di circa 3.072,02 mq), è riportato al C.U.al foglio n.° 47, particella n.°309, è di cat. A/2, classe U con rendita pari ad € 710,13, ed è composto di vani 11 vani. Il piano terra è composto da una zona giorno e da due camere da letto mentre il piano primo, adibito a zona notte, è composto da 6 camere da letto e servizi. A servizio della villa c'è una piscina, di forma rettangolare, della superficie utile di 137,49 mq nonché un locale ad un

piano fuori terra adibito a spogliatoio (di superficie utile pari a circa 5,15 mq). La corte rappresenta una parte del terreno riportato sul foglio n.° 47, particella n.°398. Il lotto è gravato da un diritto di livello e, pertanto, ai sensi della L. Regionale n.°18/07 potrà essere affrancato.

COMUNE DI UBICAZIONE: Lamezia Terme (CZ)

VIA: Loc. Prato, Frazione di San Pietro Lametino

CONFINI: a **nord** con il terreno identificato con la particella n.°397, ad **ovest** in parte con il terreno identificato con la particella n.°397 ed in parte con la corte di pertinenza della villa identificata con la particella 330, a **sud** con la strada consortile Prato-Stazione, ad **est** con la corte di pertinenza dell'immobile censito con la particella 379

ESTENSIONE: Villa: 11 vani- Superficie utile 352,02 mq – Sup. Commerciale 849,74 mq.

DATI CATASTALI: Villa: foglio n.° 47, particella n.°309, è di cat. A/2, vani 11 classe U con rendita pari ad € 710,13. Corte: foglio n.° 47, particella n.°398/a.

ATTUALE PROPRIETARIO: xxx con diritto di usufrutto di xxx.

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: Atto di accettazione di eredità e acquiescenza a testamento, redatto dal Notaio Gianluca Perrella, del 17 ottobre 2002 rep.n.° 48631 raccolta n.° 5777 registrato a Catanzaro il 5.11.2002 al n.°3946 serie 1, trascritto a Catanzaro in data 21.10.2002 R.G. n.° 19472, R.P.n.° 15018.

STATO DI COMPROPRIETÀ: Si. Tutte le particelle sono gravati da livello. Il concedente del livello è il Comune di San Pietro a Maida.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

- **Iscrizione contro** del 10 settembre del 2002 reg. part. n.° 2062 reg. gen. 16079, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo, atto n.° rep. 47733.
- **Iscrizione contro** del 07 maggio del 2004 reg. part. n.° 1423 reg. gen. 8495, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo, atto n.° rep. 62043 redatto dal notaio Perrella Gianluca in data 04/05/2004.
- **Trascrizione contro** del 30 settembre 2006 reg. part. 11846 reg. gen. 17724 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento immobili rep. n.° 500/2006 del 9 agosto 2006.
- **Trascrizione contro** del 12 settembre 2007 reg. part. 10341 reg. gen. 16462 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento immobili rep. n.° 708 del 6 agosto 2007.
- **Trascrizione contro** del 22 marzo 2004 reg. part. 3760 reg. gen. 5383 derivante da atto unilaterale d'obbligo edilizio rep. n.°8117 del 10/03/2004 redatto dal dott. in qualità di segretario generale del Comune di Lamezia Terme.

STATO DI OCCUPAZIONE: La particella 309 è occupata da xxx. La particella 398/a è occupata Occupato dalla xxx

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: No è oggetto della domanda di condono 8539. La piscina con lo spogliatoio sono state realizzate abusivamente e potranno essere sanate dal potenziale acquirente entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento.

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: assente.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 737.803,54

Lotto n.°7

DESCRIZIONE SOMMARIA: Magazzino - deposito, con annessa abitazione coloniale, privo di concessione edilizia ed ubicato in Loc. Prato - Fraz. San Pietro Lamentino - del Comune di Lamezia Terme (CZ).

L'immobile, riportato al C.U., sezione Sant'Eufemia, alla partita n.°1002693, foglio n.° 47, particella n.°379, categoria C/2 ha una superficie utile totale di 564,93 mq (di cui 415,32 mq adibiti a magazzino deposito e i restanti 149,61 mq adibiti ad abitazione coloniale). Il detto fabbricato è costruito su una parte della particella 398 su cui grava un diritto di livello e pertanto, ai sensi della L. Regionale n.°18/07 potrà essere affrancato.

COMUNE DI UBICAZIONE: Lamezia Terme (CZ)

VIA:Località "Prato"

CONFINI: sud, nord, est ed ovest con la particella di terreno identificata con il n.°398

ESTENSIONE: Sup. utile con destinazione magazzino deposito: 415,32 (sup. commerciale 607,65 mq). Sup. utile con destinazione abitazione 149,61 mq (sup. commerciale 187,95 mq)

DATI CATASTALI: Sezione Sant'Eufemia, partita 1002693, foglio di mappa n.°47 particella n.° 379, zona censuaria 1 Categoria C/2, classe 1, Consistenza 714,32 mq, rendita catastale € 440,64. Corte di pertinenza 398/b

ATTUALE PROPRIETARIO: xxx con usufrutto xxx Livellario comune di San Pietro a Maida.

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: Atto di accettazione di eredità e acquiescenza a testamento, redatto dal Notaio Gianluca Perrella, del 17 ottobre 2002 rep.n.° 48631 raccolta n.° 5777 registrato a Catanzaro il 5.11.2002 al n.°3946 serie 1, trascritto a Catanzaro in data 21.10.2002 R.G. n.° 19472, R.P.n.° 15018.

STATO DI COMPROPRIETÀ: Proprietario xxx con diritto di Livellario e diritto concedente Comune di San Pietro a Maida

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

- **Iscrizione contro** del 26 giugno del 2000 reg. part. n.° 1658 reg. gen. 13859, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo, atto n.° rep. 26312.
- **Iscrizione contro** del 9 maggio 2003 reg. part. n.° 1833 reg. gen. 8752, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia

di finanziamento, atto n.° rep. 53166 redatto dal notaio Gianluca Perrella in data 6 maggio 2003

- **Trascrizione contro** del 30 settembre 2006 reg. part. 11846 reg. gen. 17724 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento immobili rep. n.° 500/2006 del 9 agosto 2006.
- **Trascrizione contro** del 12 settembre 2007 reg. part. 10341 reg. gen. 16462 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento immobili rep. n.° 708 del 6 agosto 2007.
- **Trascrizione contro** del 10 luglio 2008 reg. part. 7354 reg. gen. 11580 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento immobili del 02 luglio 2008.

STATO DI OCCUPAZIONE: La particella 379 in parte è occupata dal sig. xxx ed in parte occupata dal sig. xxx come alloggio dei dipendenti dell'azienda agricola. La particella 398/b è occupata dalla xxx

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: Il fabbricato è abusivo, ma condonabile entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento.

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: Nessuna.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 257. 446,92

Lotto n.°8

DESCRIZIONE SOMMARIA: Magazzino - deposito realizzato, in epoca antecedente al 1954, nel centro storico del comune di San Pietro a Maida(CZ), in via Melito . L'immobile, riportato al C.U. del medesimo comune sul foglio di mappa n.° 13, particella n.°644 sub 1, categoria C/2 ha una superficie commerciale di 52,71 mq (di cui 43,96 mq utili).

COMUNE DI UBICAZIONE: San Pietro a Maida (CZ)

VIA:Via Melito

CONFINI: **a nord** con i fabbricati identificati con le particelle nn.°643 e 646, **a sud ed ad est** con la strada comunale denominata via Melito, e **ad ovest** con la strada comunale via Vico del Carmine.

ESTENSIONE: Sup. utile: 43,96 - sup. commerciale 52,71 mq;

DATI CATASTALI: Foglio di mappa n.°13 particella n.° 644 sub 1, Categoria C/2, classe 1, Consistenza 52,71 mq, rendita catastale € 28,41.

ATTUALE PROPRIETARIO: xxx con usufrutto xxx

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: Atto di accettazione di eredità e acquiescenza a testamento, redatto dal Notaio Gianluca Perrella, del 17 ottobre 2002 rep.n.° 48631 raccolta n.° 5777 registrato a Catanzaro il 5.11.2002 al n.°3946 serie 1, trascritto a Catanzaro in data 21.10.2002 R.G. n.° 19472, R.P.n.° 15018.

STATO DI COMPROPRIETÀ: No

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

- **Iscrizione contro** del 10 settembre del 2002 reg. part. n.° 2062 reg. gen. 16079, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo, atto n.° rep. 47733.
- **Iscrizione contro** del 16 gennaio del 2003 reg. part. n.° 109 reg. gen. 858, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo, atto n.° rep. 50450.
- **Trascrizione contro** del 30 settembre 2006 reg. part. 11846 reg. gen. 17724 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento immobili rep. n.° 500/2006 del 9 agosto 2006.
- **Trascrizione contro** del 12 settembre 2007 reg. part. 10341 reg. gen. 16462 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento immobili rep. n.° 708 del 6 agosto 2007.
- **Trascrizione contro** del 31 marzo 2008 reg. part. 3068 reg. gen. 4847 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento immobili del 28/02/2008 rep. n.° 287.

STATO DI OCCUPAZIONE: Occupato dal Sig. xxx che lo utilizza come deposito.

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: Il fabbricato è regolare poiché costruito ante 1967.

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: Nessuna.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 5. 474,44

Lotto n.°9

DESCRIZIONE SOMMARIA: Unità immobiliare ubicata al piano terra rialzato di un antico fabbricato di più ampia consistenza, realizzato in epoca antecedente al 1954, in via Melito del comune di San Pietro a Maida. L'immobile composto da tre vani più servizi, riportato al C.U. del medesimo comune sul foglio di mappa n.° 13, particella n.°645 sub 2, categoria C/1 ha una superficie commerciale di 85,86 mq (di cui 57,28 mq utili).

COMUNE DI UBICAZIONE: San Pietro a Maida (CZ)

VIA:Via Melito

CONFINI: a **nord**, **sud ed est** con la strada comunale denominata via Melito, e ad **ovest** con il vano scala del fabbricato individuato con la particella 645.

ESTENSIONE: Sup. utile: 57,28 - sup. commerciale 85,86 mq;

DATI CATASTALI: Foglio di mappa n.°13 particella n.° 645 sub 2,
Categoria C/1, classe 3, Consistenza 85,86 mq, rendita catastale € 318,14.

ATTUALE PROPRIETARIO: xxx con usufrutto xxx

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: Atto di accettazione di eredità
e acquiescenza a testamento, redatto dal Notaio Gianluca Perrella, del 17
ottobre 2002 rep.n.° 48631 raccolta n.° 5777 registrato a Catanzaro il
5.11.2002 al n.°3946 serie 1, trascritto a Catanzaro in data 21.10.2002 R.G.
n.° 19472, R.P.n.° 15018.

STATO DI COMPROPRIETÀ: No, Proprietario xxx

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

- **Iscrizione contro** del 10 settembre del 2002 reg. part. n.° 2062 reg.
gen. 16079, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a
garanzia di mutuo, atto n.° rep. 47733.
- **Iscrizione contro** del 16 gennaio del 2003 reg. part. n.° 109 reg.
gen. 858, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a
garanzia di mutuo, atto n.° rep. 50450.
- **Trascrizione contro** del 30 settembre 2006 reg. part. 11846 reg.
gen. 17724 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento
immobili rep. n.° 500/2006 del 9 agosto 2006.
- **Trascrizione contro** del 12 settembre 2007 reg. part. 10341 reg.
gen. 16462 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento
immobili rep. n.° 708 del 6 agosto 2007.

STATO DI OCCUPAZIONE: Libero e nella disponibilità dell'esecutato.

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: Il fabbricato è regolare poiché costruito ante 1967.

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: Nessuna.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 21.875,29

Lotto n.°10

DESCRIZIONE SOMMARIA: Unità immobiliare ubicata al piano seminterrato di un vecchio fabbricato di più ampia consistenza, realizzato in epoca antecedente al 1954 nel centro storico del comune di San Pietro a Maida(CZ) più precisamente in via Melito. L'immobile, riportato al C.U. del medesimo comune sul foglio di mappa n.° 13, particella n.°645 sub 1101, categoria C/2 ha una superficie commerciale di 82,57 mq (di cui 55,70 mq utili).

COMUNE DI UBICAZIONE: San Pietro a Maida (CZ)

VIA:Via Melito

CONFINI: a **nord, sud ed est** con la strada comunale denominata via Melito e ad **ovest** con il vano scala del fabbricato identificato con la particella 645.

ESTENSIONE: Sup. utile: 55,70 - sup. commerciale 82,57 mq;

DATI CATASTALI: Foglio di mappa n.°13 particella n.° 645 sub 1101,
Categoria C/2, classe 3, Consistenza 82,57 mq, rendita catastale € 64,56.

ATTUALE PROPRIETARIO: xxx con usufrutto xxx

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: Atto di accettazione di eredità
e acquiescenza a testamento, redatto dal Notaio Gianluca Perrella, del 17
ottobre 2002 rep.n.° 48631 raccolta n.° 5777 registrato a Catanzaro il
5.11.2002 al n.°3946 serie 1, trascritto a Catanzaro in data 21.10.2002 R.G.
n.° 19472, R.P.n.° 15018.

STATO DI COMPROPRIETÀ: No, Proprietario xxx

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

- **Iscrizione contro** del 10 settembre del 2002 reg. part. n.° 2062 reg.
gen. 16079, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a
garanzia di mutuo, atto n.° rep. 47733.
- **Iscrizione contro** del 16 gennaio del 2003 reg. part. n.° 109 reg.
gen. 858, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a
garanzia di mutuo, atto n.° rep. 50450.
- **Trascrizione contro** del 30 settembre 2006 reg. part. 11846 reg.
gen. 17724 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento
immobili rep. n.° 500/2006 del 9 agosto 2006.
- **Trascrizione contro** del 12 settembre 2007 reg. part. 10341 reg.
gen. 16462 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento
immobili rep. n.° 708 del 6 agosto 2007.

STATO DI OCCUPAZIONE: Libero e nella disponibilità dell'esecutato.

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: Il fabbricato è regolare poiché costruito ante 1967.

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: Nessuna.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 15.210,63

Lotto n.°11

DESCRIZIONE SOMMARIA: Magazzino di un piano fuori terra, realizzato in epoca antecedente al 1954 in via Melito –centro storico-del comune di San Pietro a Maida (CZ).

L'immobile, riportato al C.U. del medesimo comune sul foglio di mappa n.° 13, particella n.°655 ha una superficie commerciale di 218,95 mq (di cui 177,16 mq utili).

COMUNE DI UBICAZIONE: San Pietro a Maida (CZ)

VIA:Via Melito

CONFINI a nord con il fabbricato identificato con la particella 654, **sud** con la prima traversa della strada comunale denominata via Melito, ad **ovest** con la strada comunale denominata via Melito e ad **est** con il fabbricato identificato con la particella 1320.

ESTENSIONE: Sup. utile: 177,16 - sup. commerciale 218,95 mq;

DATI CATASTALI: Foglio di mappa n.°13 particella n.° 655.

ATTUALE PROPRIETARIO: xxx con usufrutto xxx

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: Atto di accettazione di eredità e acquiescenza a testamento, redatto dal Notaio Gianluca Perrella, del 17 ottobre 2002 rep.n.° 48631 raccolta n.° 5777 registrato a Catanzaro il 5.11.2002 al n.°3946 serie 1, trascritto a Catanzaro in data 21.10.2002 R.G. n.° 19472, R.P.n.° 15018.

STATO DI COMPROPRIETÀ: No, Proprietario xxx

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

Iscrizione contro del 26 giugno del 2000 reg. part. n.° 1658 reg. gen. 13859, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo, atto n.° rep. 26312.

- **Iscrizione contro** del 16 gennaio del 2003 reg. part. n.° 109 reg. gen. 858, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo, atto n.° rep. 50450.
- **Iscrizione contro** del 24 settembre del 2003 reg. part. n.° 3038 reg. gen. 17695, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo, atto n.° rep. 55989.
- **Trascrizione contro** del 30 settembre 2006 reg. part. 11846 reg. gen. 17724 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento immobili rep. n.° 500/2006 del 9 agosto 2006.

- **Trascrizione contro** del 12 settembre 2007 reg. part. 10341 reg. gen. 16462 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento immobili rep. n.° 708 del 6 agosto 2007.
- **Trascrizione contro** del 31 marzo 2008 reg. part. 3068 reg. gen. 4847 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento immobili del 28/02/2008 rep. n.° 287.

STATO DI OCCUPAZIONE: Occupato dal sig. xxx in cui svolge l'attività di falegname.

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: Il fabbricato è regolare poiché costruito ante 1967.

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: Nessuna.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 28.742,90
Lotto n.°12

DESCRIZIONE SOMMARIA: Terreno, con giacitura acclive, ubicato in loc. Impiano del Comune di San Pietro a Maida (CZ) con difficoltà di accesso. Il suddetto terreno della superficie di 5.580 mq versa in stato di abbandono ed è censito al C.T. sul foglio di mappa 12 con le particelle 230, 233 e 292.

COMUNE DI UBICAZIONE: San Pietro a Maida (CZ)

VIA:loc. Impiano

CONFINI: ad **est** con la strada provinciale, ad **ovest e a sud** con il torrente "Ugugio", **a nord** con la strada vicinale Petrolo-Impiano

ESTENSIONE: Sup. 5.580 mq;

DATI CATASTALI: Foglio di mappa n.°13 particelle nn.° 230, 233 e 292.

ATTUALE PROPRIETARIO: Per metà xxx e per altra metà xxx. Usufrutto xxx.

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: Atto di accettazione di eredità e acquiescenza a testamento, redatto dal Notaio Gianluca Perrella, del 17 ottobre 2002 rep.n.° 48631 raccolta n.° 5777 registrato a Catanzaro il 5.11.2002 al n.°3946 serie 1, trascritto a Catanzaro in data 21.10.2002 R.G. n.° 19472, R.P.n.° 15018.

STATO DI COMPROPRIETÀ: Si, tra xxx

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

- **Iscrizione contro** del 10 settembre del 2002 reg. part. n.° 2062 reg. gen. 16079, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo, atto n.° rep. 47733.
- **Iscrizione contro** del 16 gennaio del 2003 reg. part. n.° 109 reg. gen. 858, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo, atto n.° rep. 50450.
- **Trascrizione contro** del 30 settembre 2006 reg. part. 11846 reg. gen. 17724 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento immobili rep. n.° 500/2006 del 9 agosto 2006.
- **Trascrizione contro** del 12 settembre 2007 reg. part. 10341 reg. gen. 16462 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento immobili rep. n.° 708 del 6 agosto 2007.

- **Trascrizione contro** del 31 marzo 2008 reg. part. 3068 reg. gen. 4847 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento immobili del 28/02/2008 rep. n.° 287.

STATO DI OCCUPAZIONE: libero

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: Nello strumento urbanistico vigente è individuato come Vv – Zona di Rispetto stradale e Ferroviario.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 806,19

Lotto n.°13

DESCRIZIONE SOMMARIA: Fondo rustico comprensivo di due fabbricati rurali (di cui uno da accatastare), aventi di superficie lorda di 107,98 mq e 44,91 mq, nonchè di una casa colonica (da accatastare) di due piani f.t. avente una superficie lorda pari a 249,80 mq.

Il fondo ubicato in località Impiano del Comune di San Pietro a Maida (CZ) e censito al C.T. dello stesso Comune sul foglio di mappa n.° 17 con le part. nn.°31 (fabb. Rurale), 32,36, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 119, 143,144,145,146,147,148,149,150,151, versa in pessime condizioni di manutenzione e conservazione. Ha una giacitura in parte pianeggiante e in parte declive, un estensione di circa 90.330 mq (Ha 9.03.30), per la maggior parte è occupata da alberi di ulivo, ed è raggiungibile mediante una strada

vicinale in terra. Il predetto fondo è identificato nel Piano Regolatore Generale in parte come zona Agricola, in parte come zona Vv (zona di rispetto stradale e ferroviario) e nella restante parte come zona Vc – Zona di rispetto cimiteriale. Su parte dello stesso fondo insiste un vincolo cimiteriale nonché una servitù da elettrodotto.

COMUNE DI UBICAZIONE: San Pietro a Maida (CZ)

VIA:loc. Impiano

CONFINI: ad **est** con la strada provinciale, **ad ovest e a sud** con il torrente “Ugulio”, **a nord** con la strada vicinale Petrolo-Impiano

ESTENSIONE: Sup. 90.330 mq; Ha 9.03.30

DATI CATASTALI: Foglio di mappa n.° 17 con le part. nn.°31 (fabbr. Rurale), 32, 36, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 119, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151

ATTUALE PROPRIETARIO: Per metà xxx. Usufrutto xxx.

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: Atto di accettazione di eredità e acquiescenza a testamento, redatto dal Notaio Gianluca Perrella, del 17 ottobre 2002 rep.n.° 48631 raccolta n.° 5777 registrato a Catanzaro il 5.11.2002 al n.°3946 serie 1, trascritto a Catanzaro in data 21.10.2002 R.G. n.° 19472, R.P.n.° 15018.

STATO DI COMPROPRIETÀ: **Si**, tra xxx

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

- **Iscrizione contro** del 10 settembre del 2002 reg. part. n.° 2062 reg. gen. 16079, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo, atto n.° rep. 47733.
- **Iscrizione contro** del 16 gennaio del 2003 reg. part. n.° 109 reg. gen. 858, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo, atto n.° rep. 50450.
- **Trascrizione contro** del 30 settembre 2006 reg. part. 11846 reg. gen. 17724 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento immobili rep. n.° 500/2006 del 9 agosto 2006.
- **Trascrizione contro** del 12 settembre 2007 reg. part. 10341 reg. gen. 16462 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento immobili rep. n.° 708 del 6 agosto 2007.
- **Trascrizione contro** del 31 marzo 2008 reg. part. 3068 reg. gen. 4847 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento immobili del 28/02/2008 rep. n.° 287.

STATO DI OCCUPAZIONE: libero

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: Nello strumento urbanistico vigente è individuato in parte come zona Agricola, in parte come zona Vv (zona di rispetto stradale e ferroviario) e nella restante parte come zona Vc – Zona di rispetto cimiteriale

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 212.826,16

Lotto n.°14

DESCRIZIONE SOMMARIA: Appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo (secondo fuori terra) di un fabbricato di civile abitazione, realizzato intorno al 1970, di sette piani fuori terra ubicato in via XX Settembre del Comune di Lamezia Terme. L'immobile, composto da vani 6, ha una superficie commerciale di 158,87 mq. ed è riportato al C.U. alla partita n.°7756, foglio n.° 20, particella n.°479, sub 28, interno 3, categoria A/3, classe 2, rendita catastale pari a € 325,37 e si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione e con finiture medio alte.

COMUNE DI UBICAZIONE: Lamezia Terme (CZ)

VIA:XX Settembre interno 3

CONFINI: sud con spazio di isolamento, lato nord con il sub 29, lato est con appartamento interno 3 scala "A" e lato ovest con appartamento interno 2 scala "B" e vano scala ascensore.

ESTENSIONE: 6 vani – Sup. Utile: 118,22 mq - Sup. Commerciale: 158,33 mq

DATI CATASTALI: Sezione Nicastro, partita 7756, foglio di mappa n.°20 particella n.° 479, sub 28 zona censuaria 1 Categoria A/3, classe 2, Consistenza 6 vani, piano primo, interno 3

ATTUALE PROPRIETARIO: xxx

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: Atto notarile, del Notaio Gianluca Perrella, del 28 aprile 1999 rep.n.° 19626 raccolta n.° 2406 registrato a Catanzaro il 13.05.1999 al n.°1404 serie 1V, trascritto a Catanzaro in data 11.05.1999 R.G. n.° 8909, R.P.n.° 6728.

STATO DI COMPROPRIETÀ: Si -1/2 xxx e 1/2 xxx. Entrambi eseguiti

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

- **Iscrizione contro** del 22 febbraio del 2000 reg. part. n.° 373 reg. gen. 2996, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo, atto n.° rep. 26312 redatto dal notaio Gianluca Perrella in data 21 febbraio 2000
- **Iscrizione contro** del 18 aprile 2003 reg. part. n.° 1665 reg. gen. 7329, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto n.° rep. 52791 redatto dal notaio Gianluca Perrella in data 17 aprile 2003

- **Iscrizione contro** del 14 marzo 2005 reg. part. n.° 1414 reg. gen. 5944, Ipoteca legale derivante a norma dell'art. 77 DPR29/09/1973 n.°602, atto n.° rep. 3458/30 redatto dall' E.T.R. S.P.A. in data 1 marzo 2005.
- **Trascrizione contro** del 10 luglio 2008 reg. part. 7354 reg. gen. 11580 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento immobili del 02 luglio 2008.

STATO DI OCCUPAZIONE: Occupato dalla famiglia di xxx

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: Il fabbricato ubicato in via XX Settembre del Comune di Lamezia Terme (CZ) che ospita il suddetto immobile fu costruito in virtù della concessione edilizia n.° 70/68 del 09.08.1968, rilasciata alla ditta xxx

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: Rilasciato dal Sindaco del Comune di Lamezia Terme in data 19.10.1989 prot. n.°367.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 186.786,40

Lotto n.°15

DESCRIZIONE SOMMARIA: Appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo (secondo fuori terra) di un fabbricato di civile abitazione, realizzato intorno agli anni 70, composto da sette pian f.t ed ubicato nel Comune di Lamezia Terme in via XX Settembre. L'immobile, riportato al C.U. alla partita n.°7756, foglio n.° 20, particella n.°479, sub 29, interno 4, categoria A/3, classe 2, rendita catastale pari a 298,25, è composto da vani 5,5, per una superficie commerciale pari a 195,28 mq. e si presenta in buone condizioni di manutenzione e con finiture medio alte.

COMUNE DI UBICAZIONE: Lamezia Terme (CZ)

VIA:XX Settembre interno 4

CONFINI: sud con sub 28 e con il pianerottolo di ingresso, lato nord con spazio di isolamento, lato est con appartamento interno 4 della scala "A" e lato ovest con appartamento interno 1 della scala "B"

ESTENSIONE: 5,5 vani – Sup. Utile: 142, 91 - Sup. Commerciale: 195,28 mq

DATI CATASTALI: Sezione Nicastro, partita 7756, foglio di mappa n.°20 particella n.° 479, sub 29 zona censuaria 1 Categoria A/3, classe 2, Consistenza 5,5 vani, piano primo, interno 4

ATTUALE PROPRIETARIO: xxx

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: Atto notarile, del Notaio Gianluca Perrella, del 28 aprile 1999 rep.n.° 19626 raccolta n.° 2406 registrato a Catanzaro il 13.05.1999 al n.°1404 serie 1V, trascritto a Catanzaro in data 11.05.1999 R.G. n.° 8909, R.P.n.° 6728.

STATO DI COMPROPRIETÀ: Si -1/2 xxx e 1/2 xxx. Entrambi eseguiti

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

- **Iscrizione contro** del 22 febbraio del 2000 reg. part. n.° 373 reg. gen. 2996, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo, atto n.° rep. 26312 redatto dal notaio Gianluca Perrella in data 21 febbraio 2000
- **Iscrizione contro** del 18 aprile 2003 reg. part. n.° 1665 reg. gen. 7329, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto n.° rep. 52791 redatto dal notaio Gianluca Perrella in data 17 aprile 2003
- **Trascrizione contro** del 10 luglio 2008 reg. part. 7354 reg. gen. 11580 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento immobili del 02 luglio 2008.

STATO DI OCCUPAZIONE: Occupato dalla famiglia di xxx.

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: Il fabbricato ubicato in via XX Settembre del Comune di Lamezia Terme (CZ) ed ospitante il suddetto immobile fu costruito in virtù della concessione edilizia n.° 70/68 del 09.08.1968, rilasciata alla ditta xxx

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: Rilasciato dal Sindaco del Comune di Lamezia Terme in data 19.10.1989 prot. n.°367.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 230.512,90

15. Quesito n.° 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 repertorio fotografico dello stato, sia interno che esterno, degli immobili oggetto della presente relazione costituisce l'allegato n.° 1 della presente relazione.

16. Quesito 16

“Provveda alla verifica accurata dell’esistenza dei livelli sui beni staggiti, alla ricostruzione delle loro caratteristiche e alla quantificazione del costo di affrancazione”

I beni elencati nella seguente tabella e ricadenti sui fogli 46 e 47 del Comune di Lamezia Terme sono gravati da un diritto di livello.

Foglio	Particella	Livellario	Diritto del Concedente
46	221	xxx	Comune di San Pietro a Maida
46	222	xxx	Comune di San Pietro a Maida
46	223	xxx	Comune di San Pietro a Maida
46	255	xxx	Comune di San Pietro a Maida
46	276	xxx	Comune di San Pietro a Maida
46	277	1/2 xx e 1/2 xxx	Comune di San Pietro a Maida
47	183	1/2 xxx e 1/2 xxx	Comune di San Pietro a Maida
47	184	1/2 xxx e 1/2 xxx	Comune di San Pietro a Maida

47	309	1/2 xxx e 1/2 xxx	Comune di San Pietro a Maida
47	330	1/2 xxx e 1/2 xxx	Comune di San Pietro a Maida
47	379	1/2 xxx e 1/2 xxx	Comune di San Pietro a Maida
47	380	xxx	Comune di San Pietro a Maida
47	381	xxx	Comune di San Pietro a Maida
47	382	xxx	Comune di San Pietro a Maida
47	383	xxx	Comune di San Pietro a Maida
47	384	xxx	Comune di San Pietro a Maida
47	397	xxx	Comune di San Pietro a Maida
47	398	xxx	Comune di San Pietro a Maida
47	399	xxx	Comune di San Pietro a Maida
47	400	xxx	Comune di San Pietro a Maida
47	401	xxx	Comune di San Pietro a Maida
47	404		Comune di San Pietro a Maida
47	405		Comune di San Pietro a Maida
47	406		Comune di San Pietro a Maida
47	407		Comune di San Pietro a Maida
47	408		Comune di San Pietro a Maida

47	409		Comune di San Pietro a Maida
47	410		Comune di San Pietro a Maida
47	411		Comune di San Pietro a Maida
47	412		Comune di San Pietro a Maida
47	413		Comune di San Pietro a Maida
47	414		Comune di San Pietro a Maida
47	415		Comune di San Pietro a Maida
47	416		Comune di San Pietro a Maida
47	417		Comune di San Pietro a Maida
47	418		Comune di San Pietro a Maida

Giova precisare a tal proposito che dalle informazione reperite presso l'ufficio tecnico del Comune di San Pietro a Maida (CZ) è emerso che nel periodo preunitario, e quindi ancor prima dell'entrata in vigore della L. n.1766 del 16/06/1927 (conversione in legge del R.D. n.°751 del 22/05/1924) i sù elencati terreni a coltura agricola furono ripartiti tra i coltivatori diretti del Comune sotto imposizione di un canone e con l'obbligo di apportarvi migliorie. A parere dell'Ufficio tecnico Comunale tali terreni non rientrano tra quelli demaniali poiché vengono classificati come terreni privati gravati da un diritto di livello con canone perpetuo fino all'affrancazione (*cfr all. nn. ° 13 e 18*).

Occorre precisare che il Consiglio regionale, nell'ambito del collegato alla manovra di finanza regionale 2011 (art. 3, comma 4, della legge Regionale n.°8/2002) con l'art. 41 (*I diritti di cui al comma 1 dell'articolo 2 della Legge Regionale della Calabria 21/08/2007 n. 18 sono da ritenersi cessati, ai sensi dell'art. 24, comma 1, della medesima Legge, quando insistano sulle aree di cui all'articolo 20 della Legge Regionale della Calabria 24/12/2001 n. 38.*) ha disposto la definitiva cessazione di eventuali diritti di usi civici nelle aree industriali calabresi normate dai Piano Regolatori Generali delle ASI. Il comune di San Pietro a Maida (CZ) per i terreni oggetto di pignoramento disattende la predetta normativa atteso che trattasi di beni legittimati avendo perso la qualità di demanio di uso civico (*cfr all. n.° 13 – Attestazione prot. n.°4285 del 27/06/2012.*

16.1 Calcolo del costo di affrancazione dell'immobile ubicato in loc. "Prato"

Le spese di affrancazione dei suddetti terreni sono stati stabiliti dal Comune di San Pietro a Maida (CZ) con la Delibera n.°31 del 21/02/2012.

In virtù di tale delibera il costo di affrancazione è stato determinato in €/mq 0,45 per i terreni agricoli e/o non edificati e in di €/mq 0,60 per le aree edificate .

Nelle seguenti tabelle per ciascun lotto sono indicati i costi di affrancazione che sono stato calcolate dall'Ufficio tecnico del Comune di San Pietro a Maida (*cfr. all. n.°13*):

LOTTO N.° 1				
Fog.	Part	Sup. (mq)	Costi di affrancazione (€)	Canoni arretrati (€)
47	183	250	€ 112,50	€ 11,27
47	184	50	€ 22,50	€ 2,25
47	380	167	€ 61,20	€ 5,48
47	381	144,47	€ 78,60	€ 7,03
47	382	312	€ 184,80	€ 16,53
47	384	85,36	€ 43,80	€ 3,92
47	404	13.080	€ 5.886,00	€ 589,68
47	405	13.050	€ 5.872,50	€ 588,32
47	406	310	€ 139,50	€ 13,98
47	407	60	€ 27,00	€ 2,70
47	408	15.710	€ 7.069,50	€ 708,24
47	409	14.445	€ 6.500,25	€ 651,21
47	410	70	€ 31,50	€ 3,16
47	411	445	€ 200,25	€ 20,06
47	412	170	€ 76,50	€ 7,66
47	413	1.365	€ 614,25	€ 61,54
47	414	625	€ 281,25	€ 28,18
47	415	450	€ 202,50	€ 20,29
47	416	80	€ 36,00	€ 3,61
47	417	360	€ 162,00	€ 16,23
47	418	10	€ 4,50	€ 0,45
47	397/a	3.711,82	€ 1.670,32	€ 167,32
Sommano			€ 29.277,22	€ 2.929,11

LOTTO N.° 2				
Foglio	Particella	Sup. (mq)	Costi di affrancazione (€)	Canoni arretrati (€)
47	330	205,74	€ 134,40	€ 12,05
47	399	610	€ 274,50	€ 27,50
47	401	220	€ 99,00	€ 9,92
Sommano			€ 507,90	€ 49,47

LOTTO N.° 3				
Foglio	Particella	Sup. (mq)	Costi di affrancazione (€)	Canoni arretrati (€)
46	221	11.630	€ 5.233,50	€ 524,31
46	222	620	€ 279,00	€ 27,95

46	223	670	€ 301,50	€ 30,21
46	255	10	€ 4,50	€ 0,45
Sommano			€ 5.818,50	€ 582,92

LOTTO N.°4				
Foglio	Particella	Sup. (mq)	Costi di affrancazione (€)	Canoni arretrati (€)
46	276	6.370	€ 2.866,50	€ 287,17
46	277	6.370	€ 2.866,50	€ 287,17
Sommano			€ 5.733,00	€ 574,34

LOTTO N.°5				
Foglio	Particella	Sup. (mq)	Costi di affrancazione (€)	Canoni arretrati (€)
47	383	200,18	€ 90,00	€ 8,05
47	400	449	€ 202,05	€ 20,24
47	397/b	1.674,18	€ 753,38	€ 75,47
Sommano			€ 1.045,43	€ 103,76

LOTTO N.°6				
Foglio	Particella	Sup. (mq)	Costi di affrancazione (€)	Canoni arretrati (€)
47	309	252,53	€ 145,80	€ 13,05
47	398/a	3.072,02	€ 1.382,41	€ 138,48
Sommano			€ 1.528,21	€ 151,53

LOTTO N.°7				
Foglio	Particella	Sup. (mq)	Costi di affrancazione (€)	Canoni arretrati (€)
47	379	556,6	€ 206,40	€ 18,47
47	398/b	1307,98	€ 588,59	€ 58,96
Sommano			€ 794,99	€ 77,43

Le spese di istruttoria per come indicato nella delibera di Giunta n.°31 del 21/02/2012 ammontano ad € 500,00

17. Quesito 17

“Provveda, alla luce delle relazioni già depositate in atti, ad un’ordinata ricognizione di tutti i beni costituenti il compendio staggito, con l’indicazione della procedura in cui essi risultano pignorati, delle quote di pignoramento, e delle complessive quote in cui essi possono essere messi in vendita, dei gravami su ciascuno esistenti, della stima di ciascun bene, provvedendo alla formazione dei lotti che comprendono i beni pignorati in tutte le procedure riunite nonché alla predisposizione di una scheda riepilogativa, per ciascuna procedura, del creditore procedente e dei creditori intervenuti”

Si vedano le seguenti tabelle in cui sono sintetizzate tutte le informazioni richieste.

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano, 79 88046 Lamezia Terme (Cz)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail:gianni.ing.chirillo@tiscali.it

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano, 79 88046 Lamezia Terme (Cz)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail:gianni.ing.chirillo@tiscali.it

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano, 79 88046 Lamezia Terme (Cz)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail:gianni.ing.chirillo@tiscali.it

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano, 79 88046 Lamezia Terme (Cz)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail:gianni.ing.chirillo@tiscali.it

Nella seguente tabella, invece, sono indicati i creditori procedenti e intervenuti per ciascuna procedura avente come esecutati i componenti della famiglia

N.° Procedura esecutiva	Creditore Procedente	Creditori Intervenuti
57/06	Banca Antoniana popolare Veneta - MPS Gestione Crediti	Italfondario s.p.a.
		MPS gestione crediti Banca Spa
		San Paolo Banco di Napoli s.p.a.
		Intesa San Paolo
		Romagna est Banca di Credito Cooperativo
		Banca Antoniana popolare Veneta
		Banco di Napoli s.p.a.
		Enel
		Consorzio Agrario Provinciale di Catanzaro
Banca di credito Cooperativa del Lametino S.C.A.R.L.		
61/06	Consorzio Agrario Provinciale di Catanzaro	
13/07		Italfondario s.p.a

80/07	Romagna est Banca di Credito Cooperativo	Banca Antoniana popolare Veneta
		Credito Cooperativo a.r.l.
		Banca di credito Cooperativa del Lametino S.C.A.R.L.
19/08		
60/08	Banca Antoniana popolare Veneta - MPS Gestione Crediti	Banca Nazionale del Lavoro- Banco di Napoli Banca di credito cooperativo del Lametino

18. Conclusioni

Concludendo il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di valutazione nella presente perizia è di seguito riassunto:

Lotto	Quote di vendita	Diritto del concedente- Livellario	Costi di affrancazione e canoni arretrati	Valore Lotto (€)
Lotto 1	Nuda Proprietà: (1000/1000) - Usufrutto:	Comune di San Pietro a Maida –	€ 32.206,33	€ 2.100.101,56
Lotto 2	Nuda Proprietà: (1000/1000) - Usufrutto:	Comune di San Pietro a Maida –	€ 596,94	€ 221.844,56
Lotto 3	Nuda Proprietà: (1000/1000) - Usufrutto:	Comune di San Pietro a Maida –	€ 6.318,50	€ 276.212,00
Lotto 4	Nuda Proprietà: (1/2) (1/2) – Usufrutto:	Comune di San Pietro a Maida –	€ 6.233,00	€ 272.164,70
Lotto 5	Nuda Proprietà: (1000/1000) - Usufrutto:	Comune di San Pietro a Maida -	€ 202,67	€ 481.103,96
Lotto 6	Nuda Proprietà: (1000/1000) - Usufrutto:	Comune di San Pietro a Maida -	€ 2.141,78	€ 737.803,54

Lotto 7	Nuda Proprietà: (1000/1000) - Usufrutto:	Comune di San Pietro a Maida -	€ 1.122,55	€ 257.446,92
Lotto 8	Nuda Proprietà: (1000/1000) - Usufrutto:			€ 5.474,44
lotto 9	Nuda Proprietà: (1000/1000) - Usufrutto:			€ 21.875,29
Lotto 10	Nuda Proprietà: (1000/1000) - Usufrutto:			€ 15.210,63
Lotto 11	Nuda Proprietà: (1000/1000) - Usufrutto:			€ 28.742,90
Lotto 12	Nuda Proprietà: (1/2) (1/2) - Usufrutto:			€ 806,19
Lotto 13	Nuda Proprietà: (1/2) (1/2) - Usufrutto:			€ 212.826,16
Lotto 14	Nuda Proprietà: (1/2) (1/2) - Usufrutto:			€ 186.786,40
Lotto 15	Nuda Proprietà: (1/2) (1/2) - Usufrutto:			€ 230.512,90

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano, 79 88046 Lamezia Terme (Cz)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail:gianni.ing.chirillo@tiscali.it

Lamezia Terme 12.07.2012

ing. Giovambattista Chirillo

INDICE

PARTE I – RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. Premessa	pag. 5
2. Svolgimento indagini peritali	pag. 9
3. Risposta ai quesiti del Giudice – Quesito n.°1	pag. 10
4. Quesito n.° 4	pag. 10
4.1 Descrizione degli immobili oggetto del pignoramento	pag. 10
4.2 Dati Catastali e confini degli immobili ubicati in via XX Settembre	pag. 13
4.2.1 Dati Catastali e confini dell' immobile ubicato in loc. Prato – Fraz. San Pietro Lamentino del comune di Lamezia Terme	pag. 14
4.3 Caratteristiche generali della zona e del fabbricato in cui è inserito l'appartamento oggetto di pignoramento	pag. 15
4.3.1 Caratteristiche generali degli appartamenti identificati con i sub 28 e 29	pag. 16
4.3.2 Caratteristiche generali del magazzino deposito ubicato in località "Prato"- Fraz. San Pietro Lamentino del Comune di Lamezia Terme	pag. 18
5. Quesito n.°5	pag. 22
6. Quesito n.°6	pag. 23
7. Quesito n.°7	pag. 23

8. Quesito n.°8	pag. 24
9. Quesito n.°9	pag. 25
10. Quesito n.°10	pag. 26
11. Quesito n.°11	pag. 29
12. Quesito n.°12	pag. 30
13. Quesito n.°13	pag. 36
13.1 Andamento del mercato immobiliare	pag. 38
13.1.1 Valutazione immobili siti in Lamezia Terme	
via XX Settembre	pag. 39
13.1.2 Valutazione degli immobili siti in Lamezia Terme	
Loc. Prato	pag. 40
13.1.3 Calcolo della superficie commerciale dell'immobile	
ubicato via XX Settembre del Comune di	
Lamezia Terme, ottenuto dalla fusione tra i sub 28 e 29	pag. 41
13.1.4 Calcolo del valore di mercato dell'immobile	
ubicato via XX Settembre del Comune di Lamezia	
Terme ottenuto dalla fusione tra i sub 28 e 29	pag. 41
13.1.5 Calcolo della superficie commerciale dell'immobile	
ubicato via XX Settembre del Comune di	
Lamezia Terme ed identificato con il sub 28	pag. 41
13.1.6 Calcolo del valore di mercato dell'immobile	
ubicato via XX Settembre del Comune di	
Lamezia Terme ed identificato con il sub 28	pag. 42

13.1.7	Calcolo della superficie commerciale dell'immobile ubicato via XX Settembre del Comune di Lamezia Terme ed identificato con il sub 29	pag. 42
13.1.8	Calcolo del valore di mercato dell'immobile ubicato via XX Settembre del Comune di Lamezia Terme ed identificato con il sub 29	pag. 42
13.1.9	Descrizione delle opere edili da realizzare per rendere Autonomi gli appartamenti di via XX Settembre del Comune di Lamezia Terme ed identificati con i sub 28 e 29 Calcolo dei relativi costi	pag. 43
13.1.10	Calcolo delle superfici commerciali dell'immobile ubicato in loc. Prato del Comune di Lamezia Terme	pag. 44
13.1.11	Calcolo del valore di mercato dell'immobile ubicato loc. "Prato " del Comune di Lamezia Terme	pag. 44
13.2	Individuazione lotti	pag. 45
13.3	Calcolo del valore dell'usufrutto e della nuda proprietà Gravante sull'immobile ubicato in loc. Prato	pag. 48
14.	Quesito n.° 14	pag. 50
15.	Quesito n.° 15	pag. 66
16.	Conclusioni	pag. 66

PARTE II – ALLEGATI

Allegato n.°1 : Documentazione fotografica

Allegato n.°2 : Visure catastali

Allegato n.°3 : Elenco formalità dal 198 al 2003

Allegato n.°4: Titoli di proprietà

Allegato n.°5: Estratti dei fogli di mappa catastali, aerofotogrammetria e P.R.G.

Allegato n.°6: Planimetrie catastali

Allegato n.°7: Copia Frazionamento particella 398 del foglio di mappa 47 – Loc. Prato

Allegato n.°8: Rilievi immobili

Allegato n.°9: Copia concessioni edilizie

Allegato n.°10: Copia certificati di abitabilità

Allegato n.°11: Copia certificato di destinazione urbanistica – Loc. Prato

Allegato n.°12: Quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio

Allegato n.°13: Copia estratto dell'atto di matrimonio tra xxx.

Allegato n.°14: Ipotesi di frazionamento della particella n.°398 del foglio di mappa 47 del Comune di Lamezia Terme, sezione Sant'Eufemia.

Allegato n.°15: Documenti attestanti l'abusivismo dell'immobile identificato con la particella 379 del foglio di mappa n.°47

Allegato n.°16: Verbali operazioni peritali

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Proc. Esecutiva n.° 60/08

Ill.mo G.E. DI LAMEZIA TERME
Dott. A. Brancaccio

1. PREMESSA

In data 27.01.2009, nella procedura esecutiva n.° 60/2008 promossa dalla banca Antonveneta a carico dei sig.ri xxx la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto ing. Giovambattista Chirillo, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Catanzaro con n.°1839, con studio tecnico in Lamezia Terme in C.so Numistrano 79, quale Consulente Tecnico d'Ufficio e gli poneva i seguenti quesiti:

- 1) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è necessaria e però 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 detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali 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 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;
- 5) Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà;
- 6) Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà;
- 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 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 indicando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso;

- 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;
- 10) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli, o oneri, anche di natura condominiale, 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;
- 11) Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per soggetto e per immobile, segnalando eventuali discrasie sussistenti 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 del T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 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 art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 2 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;
- 14) Corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporti 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: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed 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, 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.

2. SVOLGIMENTO DELLE INDAGINI PERITALI

Per rispondere ai quesiti posti dal giudice all'udienza del 27/01/2009 il sottoscritto CTU si recava nelle date del 01/02/2009, 25/02/2009 e 11/03/2009, in via XX Settembre del comune di Lamezia Terme – Nicastro ed in loc. Prato – Fraz San Pietro Lamentino - del comune Lamezia Terme (CZ), sui luoghi in cui sono ubicati gli immobili acquisiti alla procedura esecutiva, ove provvedeva a periziare gli immobili pignorati e ad effettuare i rilievi fotografici e planimetrici necessari per l'espletamento dell'incarico conferitogli.

RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

3. Quesito n.°1

“Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è necessaria e però 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”.

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prodotta in atti è necessaria ex art. 567 c.p.c. ed è idonea oltre che completa.

4 Quesito n.°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”.

4.1 Descrizione degli immobili oggetto del pignoramento.

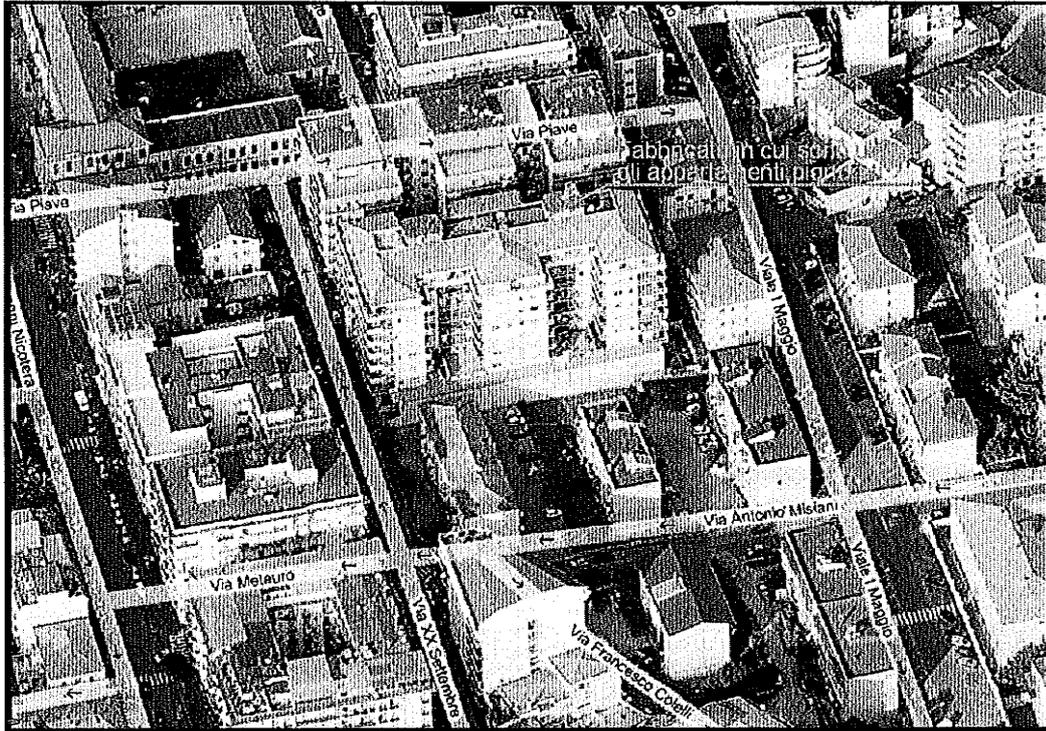
Gli immobili oggetto del pignoramento consistono in:

- 1) **N.° 2 unità immobiliari ad uso abitativo** ubicate al piano primo (secondo fuori terra) di uno stabile di sette piani f.t. sito in via XX Settembre del comune di Lamezia Terme- Nicastro;
- 2) **N.° 1 magazzino - deposito** con annessi alloggi per operai ubicato in località “Prato”- Frazione di San Pietro Lamentino - del comune di Lamezia Terme.

Per l'immediata visualizzazione planimetrica dei luoghi, vengono riprodotti di seguito gli stralci dell'ortofoto del Comune di Lamezia Terme



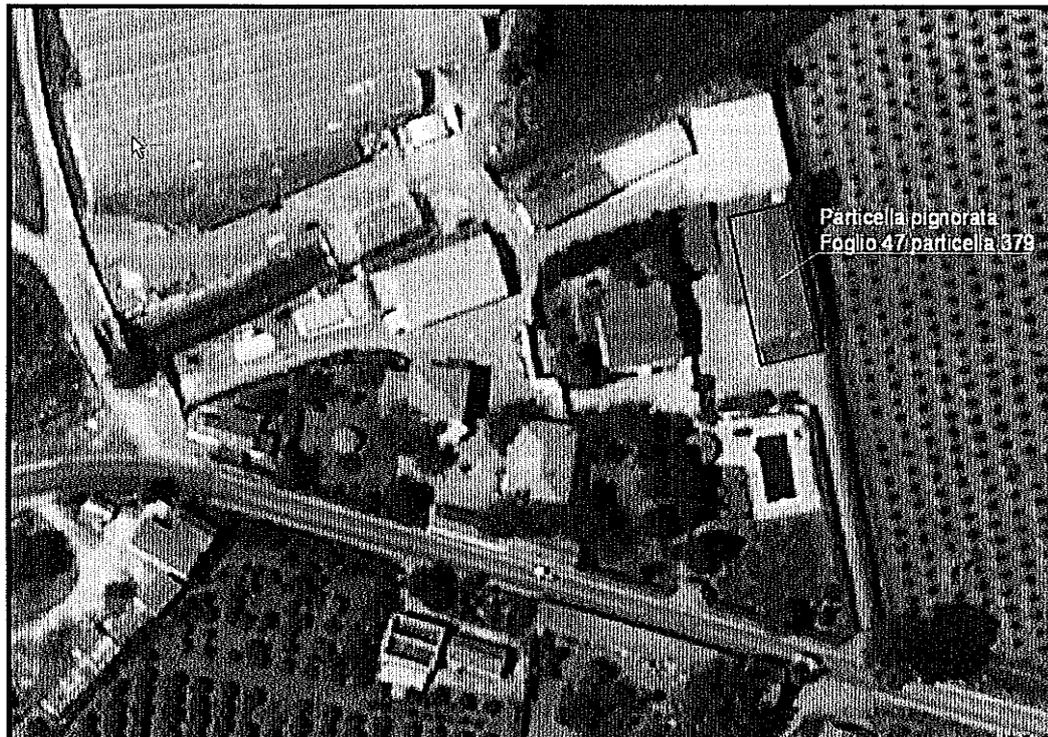
Stralcio ortofoto del Comune di Lamezia Terme – Via XX Settembre



Particolare fabbricato - Via XX Settembre



Stralcio ortofoto del Comune di Lamezia Terme - Loc. Prato - Azienda agricola



Particolare azienda agricola – loc. Prato

Di seguito sono riportati i dati catastali dei detti immobili con la descrizione dei relativi confini.

4.2 Dati Catastali e confini degli immobili ubicati in via XX Settembre

Gli immobili ubicati in via XX Settembre del Comune di Lamezia Terme, consistono in due unità immobiliari ad uso abitativo censite al C.U. del medesimo comune, nella sezione di Nicastro, al foglio di mappa n.°20 particella n.° 479, sub 28 e sub 29.

Il sub 28 confina: lato sud con spazio di isolamento, lato nord con il sub 29, lato est con appartamento interno 3 scala “A” e lato ovest con appartamento interno 2 scala “B” e vano scala ascensore.

Il sub 29 confina: lato sud con sub 28 e con il pianerottolo di ingresso, lato nord con spazio di isolamento, lato est con appartamento interno 4 della scala “A” e lato ovest con appartamento interno 1 della scala “B”

I dati catastali dei detti immobili sono meglio specificato di seguito:

N.C.E.U. comune di LAMEZIA TERME									partite nn.°7756		
sezione	foglio	mappale		Ubicazione beni		dati di classamento			Consistenza catastale		rendita catastale in euro
		principale	subalterno	n. civico	piano	zona	categoria	classe	vani	mq	
Nicastro	20	479	28		1	1	A/3	2	6		325,37
Nicastro	20	479	29		1	1	A/3	2	5.5		298,25

Tali dati in parte corrispondono a quelli riportati nell’ atto di pignoramento ed in parte vanno ad integrarli.

4.2.1 Dati Catastali e confini dell’ immobile ubicato in Loc. Prato – Fraz. di San Pietro Lamentino - del Comune di Lamezia Terme.

L’immobile ubicato in loc. Prato - Frazione di San Pietro Lamentino - del Comune di Lamezia Terme è un magazzino deposito censito al C.U. del medesimo comune, nella sezione di Sant’Eufemia, al foglio di mappa n.°47 particella n.° 379.

Esso confina lato sud, nord, est ed ovest con la particella di terreno identificata con il n.°398

I dati catastali del suddetto immobile sono di seguito specificati:

N.C.E.U. comune di LAMEZIA TERME									partite nn.°1002693		
sezione	foglio	mappale		Ubicazione beni		dati di classamento			Consistenza catastale		rendita catastale in euro
		principale	subalterno	n. civico	piano	Zona	categoria	classe	vani	mq	
Sant’Eufemia	47	379			T	1	C/2	1		316	440,64

4.3 Caratteristiche generali delle zone in cui sono inseriti gli immobili oggetto di pignoramento.

Le unità immobiliari ubicate nel Comune di Lamezia Terme, e censite nella sezione Nicastro sul foglio di mappa n.°20 particella n.°479 sub 28 e 29, sono ubicate in una via, parallela sia a Corso Giovanni Nicotera che a Viale I Maggio, denominata XX Settembre e costituente una delle principali vie della città.

Questa via infatti, caratterizzata in prevalenza da costruzioni di tipo residenziale realizzate tra gli anni sessanta e settanta, è dotata della necessaria urbanizzazione primaria ed ha un buon interesse direzionale oltre che commerciale. Nelle immediate vicinanze sono ubicate la stazione ferroviaria di Nicastro, diverse scuole primarie e secondarie, sia pubbliche che private, studi medici, palestre e soprattutto esercizi commerciali.

E' poco distante anche da via del Progresso, strada provinciale attraverso cui si possono raggiungere sia lo snodo autostradale della SA – RC che lo svincolo della super strada SS 280 (dei due Mari) e, quindi, in pochi minuti sono facilmente raggiungibili sia i diversi centri balneari della costa tirrenica che i vicini comuni di Feroleto, Pianopoli, Catanzaro etc.

Tale zona è identificata nel P.R.G. vigente come zona B1 (Area urbane ad organizzazione morfologica complessa da mantenere suscettibili di nuova edificazione ad iniziativa privata).

L'immobile censito nel Comune di Lamezia Terme - sezione Sant'Eufemia- sul foglio di mappa n.°47 particella 379 è invece, ubicato in una macrozona

del comune denominata San Pietro Lamentino ed è posta all'interno della zona industriale. Detta frazione, posta a livello del mare, nello strumento urbanistico vigente viene individuata come zona MSA (aree per medie industrie poste in salvaguardia agricola) ed è caratterizzata dalla presenza di numerose aziende agricole e piccole industrie. Essa ha una posizione baricentrica tant'è che attraverso la strada SS. 18 si possono raggiungere diverse destinazioni quali, l'aeroporto internazionale di Lamezia Terme, la stazione ferroviaria, l'autostrada SA-RC, nonché i centri balneari dei vicini comuni di Curinga e Pizzo.

4.3.1 Caratteristiche generali degli appartamenti identificati con i sub 28 e sub 29

Le unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di pignoramento, come meglio identificate catastalmente al paragrafo 4.2, sono ubicate al piano primo di un fabbricato (foto nn.°1,2,3 e 4) realizzato intorno nel 1968 con caratteristiche tipologiche di civile abitazione, composto da sette piani fuori terra e sito in via XX Settembre del Comune di Lamezia Terme (Nicastro).

Il suddetto stabile ha una struttura composta da telai longitudinali e trasversali in c.a. (cemento armato), tamponatura con mattoni forati dello spessore di 30 cm, tramezzi interni in mattoni 8 fori dello spessore di 10 cm, e presenta le facciate in mediocri condizioni di manutenzione. Esso è accessibile attraverso un portone d'ingresso posto su via XX settembre, all'interno del quale sono ubicati sia un vano ascensore che una scala in c.a.

(foto n.°5), rivestita in marmo, che rendono possibile l'accesso ai singoli appartamenti dello stabile.

Al momento del sopralluogo gli appartamenti pignorati, sebbene catastalmente identificati come due distinte unità abitative, si presentano unificati in un'unica unità abitativa a cui si accede da due ingressi indicati come interno 3 e interno 4 della scala "B".

La predetta unità abitativa ha una superficie utile di **256,33 mq** ed è composta da locali ed ambienti variamente dimensionati così distribuiti: un ingresso – soggiorno salone (di sup. utile pari a circa 59,20 mq), un corridoio (di sup. utile pari a 36,86 mq), una camera da letto matrimoniale (di sup. utile pari a circa 17,20 mq), sei camera da letto (rispettivamente dalle sup. utili di circa 13,54 – 10,75 – 12,28 – 13,54 – 15,35 e 15,38 mq), due bagni padronali (rispettivamente dalle superfici utili di circa 5,64 e 4,34 mq), due bagni di servizio (rispettivamente con sup. utili pari a circa 5,95 e 6,54 mq), una cucina (sup. utile di circa 31,16 mq), un ripostiglio (sup. utile pari a circa 4,55 mq) ed un disimpegno (sup. utile pari a circa 8,85 mq).

Al momento del sopralluogo l'appartamento si presenta in ottime condizioni di conservazione e denota la presenza di decorazioni in cartongesso ed ottime rifiniture. Infatti i pavimenti di tutti gli ambienti sono in parquet, ad eccezione di quelli della cucina e dei bagni che sono in ceramica pregiata con i rivestimenti in maioliche di Vietri, le porte e gli infissi sono realizzate con una tipologia di legno e tutti gli ambienti sono muniti di impianto di

riscaldamento autonomo e di climatizzazione elettrico. Nel soggiorno -
salone, poi, è anche presente una stufa alimentata a pellet.

L'unità immobiliare è dotato di impianto elettrico sottotraccia, di impianto
per la tv e di telefono, nonché di impianto idrico allacciato direttamente
all'acquedotto comunale (Foto da n.°6 a n.° 28).

4.3.2 Caratteristiche generali del magazzino deposito ubicato in località "Prato"- Fraz. San Pietro Lamentino- del Comune di Lamezia Terme.

L'immobile censito nel comune di Lamezia Terme - sezione Sant'Eufemia -
sul foglio di mappa n.°47 particella n.°379 è stato edificato successivamente
al 1992, in maniera abusiva, ed è stato accatastato solo parzialmente nel
1998 (all.ti nn.°5 e6).

Esso è stato costruito su una porzione di terreno facente parte della ex
particella n.°10 di proprietà del comune di San Pietro a Maida che concesse
alla famiglia xxx dei terreni, tra i quali quello interessato dall'immobile
pignorato, sotto imposizione di un canone e con l'obbligo di apportare agli
stessi delle migliorie riconoscendogli, poi, successivamente anche il diritto
di livello. Detto riconoscimento sussiste ancora oggi (vedi visure catastali -
All. n.° 2) su tale particella che è suscettibile di affrancazione ai sensi della
legge regionale n.°18 del 21 agosto 2007 (Legge che regola gli usi
civici) mediante la corresponsione di una somma di denaro il cui importo
dovrà essere calcolata dall'ufficio tecnico del comune di San Pietro a Maida.

Dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici è emerso che l'immobile, edificato successivamente al 1992 ma prima del 1998 (anno dell'accatastamento) (cfr estratti aerofotogrammetria – All. n.°5 e all. n.°15) e avente una forma irregolare, una struttura mista ferro-muratura dello spessore di circa 35 cm ed una copertura realizzata con putrelle in ferro e manto di copertura in lamiera recata coibentata e prefabbricata, è stato interessato da un ampliamento (all. n.°8), infatti, lo stesso in origine aveva una superficie di circa 316 mq con altezza di circa 5 m e successivamente all' ampliamento è divenuto di sup. commerciale pari a 632, 12 m circa.

Nello specifico, in sede di sopralluogo. è stato appurato che l'ampliamento ha interessato il lato est, ove è stata realizzata una tettoia in ferro di forma rettangolare di circa 39,37 mq con destinazione deposito e ricovero derrate agricole, il lato ovest, ove sono stati realizzati due depositi, il lati nord dove è stato realizzato un magazzino e il lato sud ove sono stati realizzati degli alloggi destinati agli operai della azienda agricola in cui l'immobile è inserito.

L'immobile, rappresentato planimetricamente nell'allegato n.°8, si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e risulta essere suddiviso in tre grandi ambienti indicati con le lettere A, B e C, diversamente dimensionati, aventi differenti destinazioni.

Più precisamente l'ambiente indicato nella planimetria con la lettera **A** (all. n.°8) è un locale con destinazione magazzino deposito, accessibile dall'esterno attraverso una porta carrabile in ferro della larghezza di circa

3,30 m, di superficie utile di **415,32 mq** che è stata così ripartita: 270,18 mq indicati in planimetria con la lettera A₁, accessibili dall'esterno mediante la porta carraia in ferro di cui sopra, adibiti a ricovero di vecchi veicoli ed attrezzi agricoli; 2,47 mq ,indicati in planimetria con la lettera A₂, adibiti a servizio igienico sanitario; 6,44 mq, indicati in planimetria con la lettera A₃, adibiti a ripostiglio; 16,74mq, indicati in planimetria con la lettera A₄, adibiti a magazzino attrezzi; 16,59 mq, indicati in planimetria con la lettera A₅ e posti ad un livello sopraelevato rispetto al magazzino attrezzi, costituiscono un ufficio accessibile mediante una scala in ferro ubicata nell'ambiente indicato in planimetria con la lettera A₁; 45,89 mq indicati in planimetria con la lettera A₆ sono adibiti a deposito; 37,59 mq indicati in planimetria con la lettera A₇ sono adibiti a magazzino, ospitante al momento del sopralluogo una cella frigo inutilizzata, ed infine 19,42 mq indicati in planimetria con la lettera A₈ sono adibiti ad altro magazzino a sua volta accessibile dal magazzino A₁ attraverso una porta in ferro della larghezza di circa 1 m.

La parte indicata in planimetria con la lettere **B**, in uso agli operai della azienda agricola come proprie abitazioni, ha una superficie utile totale di circa **149,61** mq ripartita, su due piani, in diversi locali come meglio di seguito specificato. Al piano terra sono ubicati: un locale, indicato in planimetria con la lettera B₁, avente una superficie utile di 9,28 mq; due vani, indicati in planimetria con la lettera B₂, rispettamene della superficie 6,89 mq e 1,94 mq ed utilizzati come camera da letto e come servizio

igienico; altri due vani della superficie rispettivamente di 15,64 mq e di 3,86 mq, indicati in planimetria con la lettera B₃, utilizzati come camera da letto e angolo cottura e vano bagno; tre vani, indicati in planimetria con la lettera B₄, rispettivamente con superfici utili di 25,54 mq; 18,63 mq e 2,28 mq ed utilizzati come cucina-soggiorno, camera da letto ed servizio igienico.

Al piano primo sono ubicati tre vani, indicati in planimetria con la lettera B₅, aventi funzione di: cucina – soggiorno con superficie di 32,55 mq, camera da letto di superficie 17,77 mq e servizio igienico di 3,68 mq.

Si precisa che tutti i locali posti al piano terra, accessibile dall'esterno attraverso una porta in ferro della larghezza di 1,4 ml, hanno ingresso dal corridoio comune, della superficie di 10,55 mq, mentre quelli posti al piano superiore sono accessibili dal piano terra mediante una scala in legno ivi ubicata.

Al momento del sopralluogo il sottoscritto C.T.U. ha potuto appurare che i detti alloggi, presentanti rifiniture economiche, sono utilizzati come unità abitative da diversi operai stranieri operanti all'interno dell'azienda agricola.

La parte indicata in planimetria con la lettera C è, invece, una tettoia. (Foto da n.° 29 a n.° 56)

5 Quesito n.°5

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

Le unità immobiliari oggetto di perizia censite nel comune di Lamezia Terme sul foglio di mappa n.°20 particella 479 sub 28 e 29, ed ubicate in via XX Settembre del medesimo comune, sono pervenute ai sigg.ri xxx (coniugi) in proprietà nella quota di 1/2 ciascuno dal Sig. xxx mediante atto di compravendita in virtù del rogito notarile, del Notaio Gianluca Perrella, del 28 aprile 1999 rep.n.° 19626 raccolta n.° 2406 registrato a Catanzaro il 13.05.1999 al n.°1404 serie 1V, trascritto a Catanzaro in data 11.05.1999 R.G. n.° 8909, R.P.n.° 6728 (all.n.°4).

Il magazzino deposito censito nel comune di Lamezia Terme, sezione di Sant'Eufemia sul foglio di mappa n.°47 particella n.°379, ed ubicato in loc. “Prato”- Fraz. San Pietro Lamentino - del medesimo comune è pervenuto in proprietà al sig. xxx in virtù dell'atto di accettazione di eredità e acquiescenza a testamento, redatto dal Notaio Gianluca Perrella, del 17 ottobre 2002 rep.n.° 48631 raccolta n.° 5777 registrato a Catanzaro il 5.11.2002 al n.°3946 serie 1, trascritto a Catanzaro in data 21.10.2002 R.G. n.° 19472, R.P.n.° 15018 (all. n.°4).

Si precisa che in virtù di questo atto il sig. xxx è titolare del diritto di nuda proprietà sul bene specificato mentre la sig.ra xxx (madre del xxx) è titolare di un diritto di usufrutto.

6 Quesito n.°6

“Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà”.

I beni periziati risultano essere in comproprietà delle sole persone esegutate e pur non essendo necessaria una divisione è, tuttavia, stata contemplata anche tale possibilità per gli immobili ubicati in via XX Settembre, considerato che al momento del sopralluogo si configurano come unica unità immobiliare, e ciò anche al fine di facilitarne la vendita.

7 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 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.”

Gli immobili ubicati in via XX Settembre del comune di Lamezia Terme, censiti al C.U. del medesimo comune (sezione Nicastro) sul foglio di mappa n.°20 particella n.° 479 sub 28 e 29, interno 3 e 4 (scala B), sono di proprietà per ½ della sig.ra xxx (coniuge del xxx) e per ½ del sig. xxx, ed allo stato sono utilizzati dai detti coniugi come propria abitazione.

L'immobile, ubicato in loc. "Prato" fraz. San Pietro Lamentino del comune di Lamezia Terme, censito al C.U. del medesimo comune (sezione Sant'Eufemia) sul foglio di mappa n.°47 particella n.° 379, è di proprietà del sig. xxx, il quale ha la nuda proprietà, mentre la sig.ra xxx(madre del xxx) ha un diritto di usufrutto. In sede di sopralluogo è stato appurato che esso di fatto è posto a servizio dell'azienda agricola essendo, infatti, in parte utilizzato come deposito degli attrezzi agricoli e ricovero dei mezzi ed in parte come abitazione dagli operai dell'azienda.

8 Quesito n.°8

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

Gli esecutati xxx risultano essere coniugati in regime di comunione dei beni. Essi hanno contratto matrimonio nel Comune di xxx in data xxx (all. n.° 13).

L'altra esecutata sig.ra xxx, vedova xxx, è la madre del sig. xxx.

9 Quesito n.°9

“Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli, o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine

edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili”

Sugli immobili, ubicati in via XX Settembre del comune di Lamezia Terme, censiti al C.U. del medesimo comune (sezione Nicastro) sul foglio di mappa n.°20 particella n.° 479 sub 28 e 29 interno 3 e 4, non esistono formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente se non le quote di condominio calcolate in funzione dei millesimi di proprietà.

Il fabbricato è stato ultimato negli inizi anni 70 e pertanto non è sottoposto alla verifica di interesse culturale e storico di cui al D.Lgs n.° 42/2004 (c.d. Codice dei beni culturali e del paesaggio) da parte della Soprintendenza.

Sull'immobile ubicato in loc. “Prato”- Fraz. San Pietro Lamentino -del comune di Lamezia Terme, censito al C.U., del medesimo comune (sezione Sant'Eufemia) sul foglio di mappa n.°47 particella n.° 379, esiste un vincolo di natura paesaggistica ed un vincolo di affrancazione. Infatti il terreno su cui esso è stato, abusivamente, edificato è attualmente in testa al Comune di San Pietro a Maida e su di esso la famiglia. Xxx vanta un diritto di livellario per come meglio precedentemente specificato.

10 Quesito n.° 10

“Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli, o oneri, anche di natura condominiale, 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”

Per accertamenti eseguiti presso l’agenzia del Territorio a carico dei sig.ri

- xxx, nata a xxx il xxx
- xxx;
- xxx;

è risultato che gli immobili, oggetto della procedura. esecutiva n.° 60/08, siti nel Comune di Lamezia Terme e censiti al C.U. del medesimo Comune sezione di Nicastro sul foglio n.° 20 part. 497 sub 28 e 29 e nella sezione di Sant’Eufemia sul foglio di mappa n.°47 particella 379, sono dal 2 gennaio 1982 gravati dalle seguenti formalità che saranno cancellati o che comunque non saranno opponibili all’acquirente:

- Iscrizione contro del 22 febbraio del 2000 reg. part. n.° 373 reg. gen. 2996, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo, atto n.° rep. 26312 redatto dal notaio Gianluca Perrella in data 21 febbraio 2000 a favore della banca Nazionale del Lavoro s.p. a. con sede in Roma contro xxx. L’ipoteca ha per oggetto l’immobile distinto al C.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro, al foglio di mappa n.° 20 part. 479 sub 28 e 29 ;
- Iscrizione contro del 18 aprile 2003 reg. part. n.° 1665 reg. gen. 7329, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto n.° rep. 52791 redatto dal notaio Gianluca Perrella in data 17 aprile 2003 a favore della banca Nazionale del

- Lavoro s.p.a.. con sede in Roma contro xxx. L'ipoteca ha per oggetto l'immobile distinto al C.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro, al foglio di mappa n.° 20 part. 479 sub 28 e 29 ;
- Iscrizione contro del 9 maggio 2003 reg. part. n.° 1833 reg. gen. 8752, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di finanziamento, atto n.° rep. 53166 redatto dal notaio Gianluca Perrella in data 6 maggio 2003 a favore della banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a.. con sede in Padova contro xxx. L'ipoteca ha per oggetto l'immobile distinto al C.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione di Sant'Eufemia, al foglio di mappa n.° 47 part. 379 ;
 - Iscrizione contro del 14 marzo 2005 reg. part. n.° 1414 reg. gen. 5944, Ipoteca legale derivante a norma dell'art. 77 DPR29/09/1973 n.°602, atto n.° rep. 3458/30 redatto dall' E.T.R. S.P.A. in data 1 marzo 2005 a favore E.T.R. S.P.A. con sede in Cosenza contro xxx. L'ipoteca ha per oggetto l'immobile distinto al C.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro, al foglio di mappa n.° 20 part. 479 sub 28;
 - Trascrizione contro del 30 settembre 2006 reg. part. 11846 reg. gen. 17724 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento immobili rep. n.° 500/2006 del 9 agosto 2006 a favore di banca Antoniana Popolare Veneta spa con sede in Padova contro xxx. L'ipoteca ha per oggetto l'usufrutto (spettante a xxx) sull'immobili

distinto al C.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione di Sant'Eufemia, al foglio di mappa n.° 47 part. 379.

- Trascrizione contro del 10 luglio 2008 reg. part. 7354 reg. gen. 11580 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento immobili del 02 luglio 2008, a favore di banca Antoniana Popolare Veneta con sede in Padova contro xxx. L'ipoteca ha per oggetto gli immobili distinti al C.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro, al foglio di mappa n.° 20 part. 479 sub 28 e 29 e l'immobile censito nel medesimo comune sezione Sant'Eufemia al foglio di mappa n.°47 particella 379.

Si precisa che in allegato (all.n.° 3) sono riportati le formalità effettuate a carico dei signori xxx anche per beni non oggetto della presente procedura ma riguardanti la particella 398 atteso che l'immobile identificato con la particella 379 è stato oggetto di ampliamento abusivo con sconfinamento in tale ulteriore particella.

In merito alla parte finale del quesito posto si precisa che allo stato attuale unico creditore iscritto alla procedura è quello procedente ossia Banca Antoniana Popolare Veneta con sede in Padova (ora MPS).

11 Quesito n.° 11

“Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per soggetto e per immobile, segnalando eventuali discrasie sussistenti tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato”

Le visure catastali ed ipotecarie degli immobili oggetto della seguente perizia sono riportati rispettivamente negli allegati recanti numeri 2 e 3.

Il sottoscritto dai rilievi effettuati e tramite un controllo incrociato delle visure catastali e ipotecarie, allegate agli atti di causa, con il certificato notarile e con l'atto di pignoramento ha riscontrato per l'immobile censito nel comune di Lamezia Terme sul foglio di mappa n.°20 particella 479 sub 28, una consistenza di 6 vani anziché dei 5,5 vani indicati nell'atto di pignoramento, mentre per l'immobile censito al C.U. del medesimo comune sul foglio di mappa 47 particella 379 una superficie maggiore, ed in parte una destinazione diversa, rispetto a quanto indicato nelle visure ipotecarie e catastali e a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

12 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 del T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 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 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, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono”

In ordine agli immobili pignorati ubicati in via XX Settembre del comune di Lamezia Terme, per come si evince dalla documentazione allegata (all.ti nn.° 8 – 9 -10) non presentano ipotesi di nullità di cui all'art. 46 comma 5 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380 e all'art. 40 comma 6 della L. 28.02.85 n.°47 e succ. mod.

Infatti il fabbricato ospitante le sopradette unità immobiliari fu costruito in virtù della concessione edilizia n.° 70/68 del 09.08.1968 (all. n.°9), rilasciata alla ditta xxx successivamente, in data 19.10.1989, ottenne dal Comune di Lamezia Terme nella persona del sindaco p.t il certificato di abitabilità n.° 367 (all. n°10) attestante l'esistenza nello stesso stabile delle caratteristiche igieniche sanitarie e di sicurezza necessarie per l'idoneità all'uso abitativo.

Dopo l'acquisto da parte dei coniugi xx degli appartamenti ubicati al piano primo del fabbricato, oggetto di perizia, le unità immobiliari acquistate furono oggetto di un intervento di ristrutturazione finalizzato alla fusione e le relative opere furono realizzate senza alcuna autorizzazione, quindi in forma abusiva, con la conseguenza che attualmente manca il certificato di agibilità che tenga conto delle opere realizzate. Le dette opere, tuttavia,

possono essere sanate mediante la realizzazione di una D.I.A. in sanatoria nonché attraverso il pagamento di una ammenda pari a circa € 516,00.

Nella seguente tabella sono esplicitati i calcoli per la sanatoria delle predette opere abusive.

ALTRI COSTI					
Ubicazione Immobile	Diritti di Segreteria	Marce da bollo da 14,62 €	Accatastamento	Onorario tecnico	5. Totale altri costi (€)
Via XX Settembre	€ 25,00	14,62	1.200,00	1800,00	€ 3.039,62
Sommano					€ 3.039,62

In conclusione i costi necessari per sanare gli abusi presenti nell'immobile ubicato in via XX Settembre sono pari a circa **€ 3.555,62**

L'immobile ubicato in località "Prato" - fraz. San Pietro Lamentino - del comune di Lamezia Terme e censito nel medesimo comune sul foglio di mappa n.° 47 particella 379 è completamente abusivo infatti in data 9/5/2002 con l'ordinanza n.°192 (cfr. all. n.°15) il Comune di Lamezia Terme ne aveva ordinato la demolizione. Contro la predetta ordinanza il sig. xxx presentava ricorso al T.A.R. il quale, con sentenza n.° 2274 del 12/09/2002 (cfr. all. n.°15), si è invece espresso in senso negativo rigettando il ricorso e confermando sia la legittimità dell'operato dell'amministrazione comunale che l'abusivismo delle opere realizzate.

Come precedentemente detto si precisa, inoltre, che rispetto alla planimetria catastale (all. n.°6) l'immobile periziato presenta un ampliamento sulla particella n.° 398 e di conseguenza prima di procedere alla sanatoria dovrà

procedersi al frazionamento della particella anche al fine di poter attribuire all'immobile un accesso autonomo dalla via pubblica (all.n.°14).

Altresì sarà necessario promuovere la affrancazione del terreno su cui si erge l'immobile, ai sensi della legge regionale n.°18/2007, essendo di proprietà del comune di San Pietro a Maida e rispetto al quale il sig. xxx (padre di xxx) era titolare di un diritto di livello.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. n.°380/2001 il potenziale acquirente potrà trasmettere, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dal G.E., al Comune di Lamezia Terme domanda di Permesso di costruire in sanatoria.

Tale abuso è classificabile in quelli contemplati dal D.L. 269/2003, che consente la sanatoria degli abusi edilizi commessi fino al 31.03.2003, nella tipologia 1 (*opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del provvedimento*).

Nelle tabelle che seguono sono esplicitati i calcoli delle spese di condono in esse i costi presi in considerazione per la sanatoria sono quelli stabiliti dalla normativa nazionale, nelle tabelle C e D, atteso che la Regione Calabria non ha legiferato in materia. Si applicherà, pertanto, l'oblazione in misura pari a 100,00 €/mq per gli immobili destinati ad abitazione, gli oneri concessori pari a 38,00 €/mq per le nuove costruzioni e ampliamenti destinate ad alloggio; mentre per la porzione di immobile accatastata come C/3 l'oblazione è pari a 150,00 €/mq e gli oneri concessori pari a 55,00 €/mq.

In sintesi i costi necessari per sanare l'aumento di superficie sono:

CALCOLO DELL'OBLAZIONE IMMOBILI ADIBITI AD ALLOGGI OPERAI					
Tipologia di abuso con misure dell'oblazione espresse in valori al mq					
1. Superficie utile residenziale (mq)	2. Superficie non residenziale (mq)	3. Superficie complessiva (mq)	4. Tipologia dell'abuso	5. Misura oblazione (€/mq)	6. Importo totale dell'oblazione (€)
149,61		149,61	1	€ 100,00	€ 14.961,00

La superficie non residenziale (2) deve essere moltiplicata per 0,6.
 La superficie complessiva (3) è data dalla somma della superficie utile abitabile (1) e della superficie non residenziale (2).

CALCOLO ANTICIPAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI			
Nuove costruzioni ampliamenti			
1. Numero di abitanti	2. Misura anticipazione (€/mq)	3. Superficie complessiva (mq)*	6. Importo totale anticipazione (€)
Tra 10.000 e 100.000 abitanti	€ 55,00	149,61	€ 8.228,55

CALCOLO OBLAZIONE IMMOBILI NON RESIDENZIALI						
Tipologia Abuso	Sup. utile netta non rresidenziale	Superficie utile netta delle pertinenze	Superficie netta pertinenze (60%)	Superficie complessiva (Sc)	Tariffa oblazione	Tot Oblazione
1	312,42	142,27	85,36	397,78	€ 150,00	€ 59.667,30

CALCOLO ANTICIPAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI				
Nuove costruzioni ampliamenti				
	1. Numero di abitanti	2. Misura anticipazione (€/mq)	3. Superficie complessiva (mq)	6. Importo totale anticipazione (€)
Drive In	Tra 10.000 e 100.000 abitanti	€ 55,00	397,78	€ 21.878,01
Sommano				€ 21.878,01

ALTRI COSTI

Ubicazione Immobile	Diritti di Segreteria	Marce da bollo da 14,62 €	Accatastamento	Onorario tecnico	5. Totale altri costi (€)
Loc. Prato	€ 100,00	€ 14,62	€ 2.200,00	€ 4.000,00	€ 6.314,62
Sommano					€ 6.314,62

Riassumendo i costi necessari per sanare l'abuso presente sulla particella censita nel Comune di Lamezia Terme sezione Sant'Eufemia sul foglio di mappa 47 particella 379 sono pari a **€ 111.049,48.**

Calcolo delle spese di affrancazione dell'immobile ubicato in loc. "Prato"

Le spese di affrancazione della porzione di terreno su cui è stato edificato l'immobile censito sul foglio di mappa n.°47 particella 379 dovevano essere pubblicate a seguito della delibera del consiglio comunale di San Pietro a Maida il quale invece in materia non si è ancora espresso in via ufficiale ed ha rinviato la relativa deliberazione alla fine del mese di Aprile e pertanto per il calcolo si è fatto riferimento alla normativa nazionale vigente come di seguito specificato:

Il prezzo di affrancazione $P_a=15$ volte in canone enfiteutico. Il canone enfiteutico non può essere superiore a 12 volte il reddito dominicale. Per cui $P_a=15 \times 12 \times \text{Reddito dominicale} = 180 \times \text{Reddito dominicale}$.

Pertanto il prezzo di affrancazione (P_a) secondo la legge nazionale non potrà essere superiore ad **€ 1.215,91.**

A tale costo deve poi aggiungersi quello relativo agli arretrati degli ultimi cinque anni del canone di enfiteusi che al massimo potrà essere di € 405,30

pertanto la somma totale da versarsi al Comune di San Pietro a Maida sarà di **€ 1.621,21**

Giova precisare a tal proposito che dalle informazione reperite presso l'ufficio tecnico del Comune di San Pietro a Maida è emerso che l'orientamento del consiglio comunale è quello di deliberare per le spese di affrancazione delle tariffe inferiori a quelle su calcolate e pertanto sarebbe opportuno prima di procedere alla vendita verificare la pubblicazione di tale delibera al fine di effettuare un aggiornamento del costo di affrancazione considerato nella seguente perizia

13 Quesito n.°13

“Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati”.

Premessa

Il procedimento utilizzato nella valutazione dei beni da stimare è quello sintetico comparativo consistente nella determinazione del valore degli immobili sulla base dei prezzi riscontrati in transazione di beni con le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe, e venduti in condizioni ordinarie di mercato. Tale metodo si basa sulla considerazione che se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo, Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato. Le quotazioni a mq dei beni sono stati forniti dalle diverse agenzie immobiliari, riviste specialistiche, borsini immobiliari, e dall'agenzia del territorio (all. n.° 12 schede di valutazioni immobili). Il valore finale degli immobili è stato calcolato con l'ausilio del metodo statistico, avvalendosi del prezzo unitario per mq applicato alla superficie commerciale (*) del bene, nonché di parametri correttivi che tengono conto del tipo di costruzione, della presenza di accessori, dell'obsolescenza tecnologica, della zona, dell'eventuale vista panoramica, oltre che delle caratteristiche funzionali estetiche e sociali dell'edificio in cui è inserito l'immobile oggetto di valutazione, della stato di conservazione dello stesso, della presenza/assenza dei servizi ritenuti essenziali, dell'eventuale abusivismo della costruzione etc.

*

La superficie commerciale di un appartamento è il risultato della somma di quattro superfici:

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

13.1 Andamento del mercato immobiliare

a) Fonte osservatorio dei valori immobiliari agenzia del territorio- OMI (2° semestre 2008).

Le quotazioni di mercato, quali risultano nell'osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia del territorio – OMI- relativamente ad appartamenti residenziali e magazzini - deposito, nella microzona in cui ricade l'immobile hanno evidenziato i seguenti valori (all. n.°12):

Zona	Min (€/mq)	Max (€/mq)
Immobili residenziali		
Lamezia Terme (zona centrale)	1.160,00	1.600,00
Lamezia Terme Loc. Prato	650,00	850,00
Magazzini - deposito		
Lamezia Terme Loc. Prato	400,00	450,00

Questi sono valori riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato di conservazione degli stessi e di quello prevalente nella zona omogenea e, pertanto, sono suscettibili di ampie variazioni rispetto alle quotazioni effettivamente applicate nella microzona in cui è ubicato l'immobile.

b) Indagini dirette

Le risultanze delle indagini effettuate al momento del sopralluogo, nel mercato delle microzone in cui ricadono gli immobili in esame, hanno rilevato che per vendite di appartamenti destinati a civile abitazione, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, posizione urbanistica e consistenza qualitativa e funzionale similari a quelle ubicate in Via XX Settembre le quotazioni di mercato sono mediamente compresi **tra euro 1.200,00 e 1.800,00 al mq**; per vendita di abitazioni coloniche aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, posizione urbanistica e consistenza qualitativa e funzionale similari a quelle ubicate in località Prato le quotazioni sono mediamente comprese **tra euro 550,00 e 900,00 al mq** mentre le quotazioni

dei magazzini-deposito aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, posizione urbanistica e consistenza qualitativa e funzionale similari a quelle ubicate ubicati in località Prato i prezzi di mercato sono compresi **tra euro 400,00 e 600,00 al mq.**

13.1.1 Valutazione degli immobili siti in Lamezia Terme Via XX Settembre

Poiché la stima dei beni va fatta tenendo in considerazione non solo le quotazioni di mercato applicate nella microzona in cui sono ubicati gli immobili da valutare ma anche in considerazione dell'attualità degli stessi si ritiene che per **gli immobili** ubicati in Via XX Settembre del Comune di Lamezia Terme sebbene il un valore di mercato si aggira intorno a circa **1.600,00 €/mq**,tenendo in considerazione il grado di vetustà e obsolescenza del fabbricato in cui le unità immobiliari sono inserite (decorrente dalla data della sua costruzione), gli aspetti funzionali (illuminazione ventilazione posizione di piano) delle unità abitative ed il loro stato di manutenzione, tale prezzo inevitabilmente subisce un abbattimento del 25 %, e, di conseguenza il prezzo medio definitivo per gli immobili considerati sarà pari a circa **1.200,00 €/mq.**

13.1.2 Valutazione degli immobili siti in Lamezia Terme Loc. Prato

La stima dell'immobile sito in loc. Prato - fraz. di San Pietro Lamentino- del Comune di Lamezia Terme, consistente in un locale avente destinazione

magazzino con annessa abitazione per gli operai, è stata fatta tenendo in considerazione le quotazioni di mercato applicate nella microzona di ubicazione dell'immobile periziato sia per i locali aventi destinazione deposito – magazzino che per le unità abitative e si è poi considerato l'abbattimento che i relativi prezzi subiscono in considerazione dell'attualità dell'immobile considerato.

In applicazione di tale criterio il valore di mercato più attendibile per la parte di immobile avente destinazione magazzino - deposito sarebbe pari a circa **500,00 €/mq** ma considerando il grado di vetustà e obsolescenza del fabbricato e gli aspetti funzionali tale prezzo subisce un abbattimento del 15 %, e, pertanto, il valore di tale parte dell'immobile sarà pari a circa **425,00 €/mq** laddove il valore di mercato più attendibile per la parte avente una destinazione abitativa sebbene dovrebbe essere pari a **700,00 €/mq** considerando la sua attualità e per l'abbattimento di cui sopra sarà pari a circa **595,00 €/mq**

13.1.3 Calcolo della superficie commerciale dell'immobile ubicato via XX settembre del Comune di Lamezia Terme, ottenuto dalla fusione tra i sub 28 e 29.

Calcolo della superficie comm. immobile ubicato in via xx settembre censito al C.U.del comune di Lamezia Terme sul fog - n.° 20 part. n.° 479 sub 28 e 29			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda	305	100	305
Terrazzi	147,48	33,33	49,16
Sup. Commerciale Totale (mq)	354,16		

13.1.4 Calcolo del valore di mercato dell'immobile ubicato via XX settembre del Comune di Lamezia Terme ottenuto dalla fusione tra i sub 28 e 29.

Calcolo del valore di mercato dell'appartamento ubicato nel Comune di Lamezia Terme in via xx settembre								
Indirizzo (Via - n.° civico)	Fog.	Part.	Sub	U.M.	Sup.	Valore (€/mq)	Valore totale(€)	
Immobile unico	20	479	28	mq	354,16	€	€	
	20	479	29	mq		1.200,00	424.992,00	
Totale							€	424.992,00

13.1.5 Calcolo della superficie commerciale dell'immobile ubicato via XX settembre del Comune di Lamezia Terme ed identificato con il sub 28.

Calcolo della superficie comm. immobile ubicato in via xx settembre censito al C.U.del comune di Lamezia Terme sul fog - n.° 20 part. n.° 479 sub 28			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda	138	100	138
Terrazzo	62,62	33,33	20,87
Sup. Commerciale Totale (mq)	158,87		

13.1.6 Calcolo del valore di mercato dell'immobile ubicato via XX settembre del Comune di Lamezia Terme ed identificato con il sub 28.

Calcolo del valore di mercato dell'appartamento ubicato nel Comune di Lamezia Terme in via xx settembre – Sub 28								
Indirizzo (Via - n.° civico)	Fog.	Part.	Sub	U.M.	Sup.	Valore (€/mq)	Valore totale(€)	
App. -via xx settembre, interno 3, scala "B"	20	479	28	mq	158,87	€ 1.200,00	€ 190.644,00	
Totale							€	190.644,00

13.1.7 Calcolo della superficie commerciale dell'immobile ubicato via XX settembre del Comune di Lamezia Terme ed identificato con il sub

29.

Calcolo della superficie comm. immobile ubicato in via xx settembre censito al C.U.del comune di Lamezia Terme sul fog - n.° 20 part. n.° 479 sub 29			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda	167	100	167
Terrazzo	84,86	33,33	28,28
Sup. Commerciale Totale (mq)	195,28		

13.1.8 Calcolo del valore di mercato dell'immobile ubicato via XX settembre del Comune di Lamezia Terme ed identificato con il sub 29 .

Calcolo del valore di mercato dell'appartamento ubicato nel Comune di Lamezia Terme in via xx settembre Sub 29							
Indirizzo (Via - n.° civico)	Fog.	Part.	Sub	U.M.	Sup.	Valore (€/mq)	Valore totale(€)
App. -via xx settembre, interno 4, scala "B"	20	479	29	mq	195,28	€ 1.200,00	€ 234.366,00
Totale							€ 228.366,00

13.1.9 Descrizione delle opere edili da realizzare per rendere autonomi gli appartamenti di via XX settembre del Comune di Lamezia Terme ed identificati con i sub 28 e 29. Calcolo dei relativi costi

Le unità abitative ubicate in Via XX Settembre del Comune di Lamezia Terme, oggetto di perizia, sono state unite al fine di realizzare un'unica unità immobiliare destinata dal sig. xxx ad abitazione propria e della famiglia e, pertanto, qualora si volesse rendere autonome le dette unità (sub 28 e sub 29) dovranno, necessariamente, essere realizzate delle opere, in conformità a

quanto prescritto dal T.U. dell'edilizia D.P.R. 380/2001, consistenti nella realizzazione di un muro divisorio in mattoni forati dello spessore di 30 cm e nella successiva realizzazione del relativo intonaco e tinteggiatura.

I costi di mercato da sostenersi per la realizzazione di detti interventi si aggirano intorno a **€ 5.000,00**.

Tale spesa dovrà essere detratta per metà dal valore dell'appartamento identificato con il sub 28 e metà da quello del sub 29.

13.1.10 Calcolo delle superfici commerciali dell'immobile ubicato loc. "Prato" del Comune di Lamezia Terme.

Calcolo della superficie comm. immobile ubicato in San Pietro Lametino - Loc. Prato - censito al N.C.U. del comune di Lamezia Terme sul fog - n.° 47 part. n.° 379			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Parti con destinazioni deposito - magazzino			
Parte A1-A2-A3-A4	299,92	100	299,92
Parte A5	21,13	100	21,13
Depositi interni (parte A6 ed A7)	91,4	100	91,40
Deposito A8	21,88	100	21,88
Tettoia	39,37	25	9,84
Sommano			444,17
Parti con destinazione abitazione			

Parte B1-B2-B3-Corridoio e Ripostiglio	59,77	100	59,77
Paret B4	65,56	100	65,56
Parte B5	62,62	100	62,62
Sommano			187,95
Terreno di pertinenza			
Area esterna	1.634,83	15%	245,22
Sup. Commerciale Totale (mq)	877,35		

**13.1.11 Calcolo del valore di mercato dell'immobile ubicato loc. "Prato
 " del Comune di Lamezia Terme.**

Calcolo del valore di mercato dell'immobile ubicato in loc. Prato del comune di Lamezia Terme (CZ)							
Indirizzo (Via - n.° civico)	Fog.	Part.		U.M.	Sup.	Valore (€/mq)	Valore totale(€)
Immobile loc. "Prato" destinazione Magazzino Deposito	47	397		mq	607,65	€ 425,00	€ 258.251,25
Immobile loc. "Prato" destinazione abitativa	47	397		mq	187,95	€ 595,00	€ 111.830,25
Totale							€ 370.081,50

13.2 Individuazione lotto

Nell'individuazione dei lotti si è proceduto a fare una doppia ipotesi per quanto riguarda gli immobili ubicati in via XX settembre del Comune di Lamezia Terme al fine di facilitarne la vendita.

Nella prima ipotesi detti immobili sono stati considerati come un'unica unità immobiliare.

Nella seconda ipotesi come due distinte unità immobiliari e a tal fine nel paragrafo 13.1.9 sono stati elencati le opere e i relativi costi da sostenere per rendere autonomi i suddetti immobili

Ipotesi n.°1

Lotto n.°1

Unità immobiliari per civile abitazione ubicata al primo (secondo fuori terra) di un fabbricato in c.a., realizzato intorno al 1970, ubicato in Via XX Settembre del Comune di Lamezia Terme (Nicastro) e composto da vani 11,5, per una superficie commerciale pari a 354,16 mq di cui 147,48 terrazzi.

L'immobile, riportato al C.U. alla partita n.°7756, foglio n.° 20, particella n.°479, sub 28 e 29, si presenta in buone condizioni di manutenzione e con finiture medio alte.

Valore totale lotto	€ 424.992,00
Costi di sanatoria	<u>€ 3.555,62</u>
Valore lotto	€ 421. 426,38

Lotto n.°2

Magazzino - deposito, con annessa abitazione coloniale, privo di concessione edilizia ed ubicato in Loc. Prato - Fraz. San Pietro Lamentino - del Comune di Lamezia Terme.

L'immobile, riportato al C.U., sezione Sant'Eufemia, alla partita n.°1002693, foglio n.° 47, particella n.°379, categoria C/2 ha una superficie utile totale di 564,93 mq (di cui 415,32 mq adibiti a magazzino deposito e i restanti 149,61 mq adibiti ad abitazione coloniale). Il detto fabbricato è costruito su un terreno di proprietà del Comune di San Pietro a Maida su cui

grava un diritto di livello e pertanto, ai sensi della L. Regionale n.°18/07, è soggetto ad usi civici e potrà essere affrancato.

Valore totale lotto	€ 370.081,50
Costi di sanatoria	€ 111.049,48
Costi di affrancazione	<u>€ 1.621,21</u>
Valore lotto	€ 257. 410,71

Ipotesi n.°2

Lotto n.°1

Appartamento per civile abitazione ubicato al primo (secondo fuori terra) di un fabbricato di civile abitazione, realizzato intorno al 1970, di sette piani fuori terra ed ubicato in via XX Settembre del Comune di Lamezia Terme. L'immobile, composto da vani 6, ha una superficie commerciale di 158,87 mq. ed è riportato al C.U. alla partita n.°7756, foglio n.° 20, particella n.°479, sub 28, interno 3, categoria A/3, classe 2, rendita catastale pari a € 325,37.

Detto appartamento si presenta in buone condizioni di manutenzione e con finiture medio alte.

Valore totale lotto	€ 190.644,00
Costi per rendere autonomi gli appartamenti	<u>€ 2.500,00</u>
Valore lotto	€ 188. 144,00

Lotto n.°2

Appartamento per civile abitazione ubicato al primo (secondo fuori terra) di un fabbricato di civile abitazione, realizzato intorno al 1970, composto da sette pian f.t ubicato nel Comune di Lamezia Terme in via XX Settembre. L'immobile, riportato al C.U. alla partita n.°7756, foglio n.° 20, particella n.°479, sub 29, interno 4, categoria A/3, classe 2, rendita catastale pari a 298,25, è composto da vani 5,5, per una superficie commerciale pari a 195,28 mq. e si presenta in buone condizioni di manutenzione e con finiture medio alte.

Valore totale lotto	€ 234.336,00
Costi per rendere autonomi gli appartamenti	<u>€ 2.500,00</u>
Valore lotto	€ 231. 836,00

Lotto n.°3

Magazzino - deposito, con annessa abitazione coloniale, privo di concessione edilizia ed ubicato in Loc. Prato - Fraz. San Pietro Lamentino - del Comune di Lamezia Terme.

L'immobile, riportato al C.U., sezione Sant'Eufemia, alla partita n.°1002693, foglio n.° 47, particella n.°379, categoria C/2 ha una superficie utile totale di 564,93 mq (di cui 415,32 mq adibiti a magazzino deposito e i

restanti 149,61 mq adibiti ad abitazione coloniale). Il detto fabbricato è costruito su un terreno di proprietà del Comune di San Pietro a Maida su cui grava un diritto di livello e pertanto, ai sensi della L. Regionale n.°18/07, è soggetto ad usi civici e potrà essere affrancato.

soggetto ad usi civici e potrà essere affrancato.

Valore totale lotto	€ 370.081,50
Costi di sanatoria	€ 111.049,48
Costi di affrancazione	<u>€ 1.621,21</u>
Valore lotto	€ 257. 410,71

13.3 Calcolo del valore dell'usufrutto e della nuda proprietà gravante sull'immobile ubicato in loc. Prato.

L'immobile pignorato ubicato in loc. Prato - Fraz. San Pietro Lamentino - del Comune di Lamezia Terme sebbene di proprietà del sig. xxx è gravato da un diritto di usufrutto a favore della sig.ra xxx (madre del xxx) (All.n.°4). L'usufrutto è una servitù personale in virtù della quale un soggetto, non proprietario di un bene, può godere dello stesso bene e del reddito che questo può produrre in modo esclusivo per la durata della propria vita. Il valore dell' usufrutto è determinato moltiplicando la rendita annua per il coefficiente indicato nella tabella seguente, in relazione all'età del beneficiario. La rendita annua si ottiene moltiplicando il valore della piena proprietà del bene gravato da usufrutto, per l'interesse legale, che dal 1° gennaio 2008 risulta stabilito nella nuova misura del 3%.

Di seguito riepiloghiamo i coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie calcolati al saggio di interesse del 3% (G.U. n. 9 dell'11 gennaio 2008 - Decreto 8 gennaio 2008 - Ministero dell'Economia e delle Finanze)

Età del beneficiario (anni compiuti)	Nuovo coefficiente (dal 1° gennaio 2008)
da 0 a 20	31,75
da 21 a 30	30,00
da 31 a 40	28,25
da 41 a 45	26,50
da 46 a 50	24,75
da 51 a 53	23,00
da 54 a 56	21,25
da 57 a 60	19,50
da 61 a 63	17,75
da 64 a 66	16,00
da 67 a 69	14,25
da 70 a 72	12,50
da 73 a 75	10,75
da 76 a 78	9,00
da 79 a 82	7,25
da 83 a 86	5,50
da 87 a 92	3,75
da 93 a 99	2,00

Nello specifico considerato che il valore della piana proprietà è pari a € 257.410,71 (valore decurtato delle spese di sanatoria e dei costi di affrancazione)

1. gli anni del beneficiario dell'usufrutto (sig.ra xxx) sono 76 il coefficiente da adottare è pari a 9 ;
2. il tasso di interesse legale (dall'1-1-2008 è del 3%),

si ha che il valore dell'usufrutto sarà pari a :

$$V_u = € 257.410,71 \times 3\% \times 9 = 69.500,89 €.$$

Il valore della nuda proprietà si ottiene detraendo dal più probabile valore di mercato dell'immobile il valore dell'usufrutto pertanto

$$V_n = € (257.410,71 - 69.500,89) = 187.909,82 €$$

14. Quesito n.° 14

“Corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporti 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: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed 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, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio -urbanistiche l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta”;

Per la visualizzazione cartacea delle planimetrie si veda l'allegato n.° 8, nonché il supporto informatico allegato alla presente

Ipotesi n.°1

DESCRIZIONE FINALE DEL LOTTO 1

registrato a Catanzaro il 13.05.1999 al n.°1404 serie 1V, trascritto a Catanzaro in data 11.05.1999 R.G. n.° 8909, R.P.n.° 6728.

STATO DI COMPROPRIETÀ: Si – Proprietà per 1/2 di xxx e per 1/2 xxx (entrambi eseguiti).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

- Iscrizione contro del 22 febbraio del 2000 reg. part. n.° 373 reg. gen. 2996, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo, atto n.° rep. 26312 redatto dal notaio Gianluca Perrella in data 21 febbraio 2000 a favore della banca Nazionale del Lavoro s.p.a. con sede in Roma contro xxx. L'ipoteca ha per oggetto l'immobile distinto al C.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro, al foglio di mappa n.° 20 part. 479 sub 28 e 29 ;
- Iscrizione contro del 18 aprile 2003 reg. part. n.° 1665 reg. gen. 7329, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto n.° rep. 52791 redatto dal notaio Gianluca Perrella in data 17 aprile 2003 a favore della banca Nazionale del Lavoro s.p.a.. con sede in Roma contro xxx. L'ipoteca ha per oggetto l'immobile distinto al C.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro, al foglio di mappa n.° 20 part. 479 sub 28 e 29 ;
- Iscrizione contro del 14 marzo 2005 reg. part. n.° 1414 reg. gen. 5944, Ipoteca legale derivante a norma dell'art. 77 DPR29/09/1973 n.°602, atto n.° rep. 3458/30 redatto dall' E.T.R. S.P.A. in data 1 marzo 2005 a favore E.T.R. S.P.A. con sede in Cosenza contro xxx.

L'ipoteca ha per oggetto l'immobile distinto al C.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro, al foglio di mappa n.° 20 part. 479 sub 28;

- Trascrizione contro del 10 luglio 2008 reg. part. 7354 reg. gen. 11580 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento immobili del 02 luglio 2008, a favore di banca Antoniana Popolare Veneta con sede in Padova contro xxx. L'ipoteca ha per oggetto gli immobili distinti al C.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro, al foglio di mappa n.° 20 part. 479 sub 28 e 29 e l'immobile censito nel medesimo comune sezione Sant'Eufemia al foglio di mappa n.°47 particella 379.

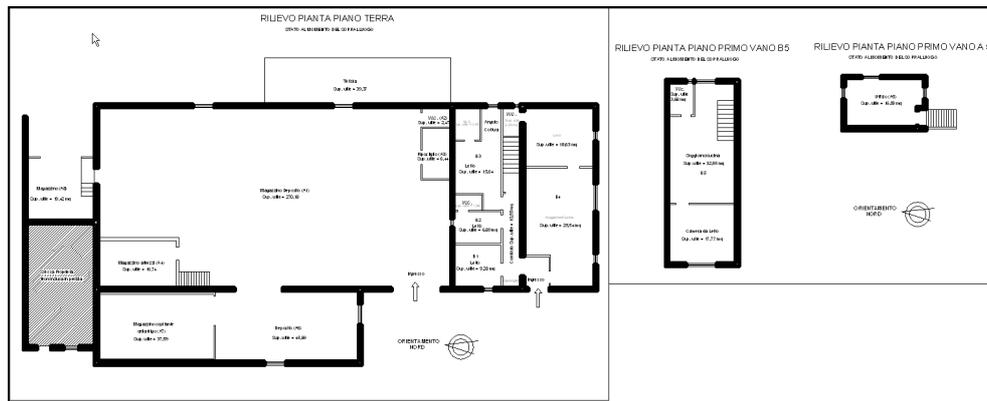
STATO DI OCCUPAZIONE: Occupato dalla famiglia di xxx.

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: Il fabbricato ubicato in via XX settembre ed ospitante il suddetto immobile fu costruito in virtù della concessione edilizia n.° 70/68 del 09.08.1968, rilasciata alla ditta xxx

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: Rilasciato dal Sindaco del Comune di Lamezia Terme in data 19.10.1989 prot. n.°367.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 421.436,38

DESCRIZIONE FINALE DEL LOTTO 2



COMUNE DI UBICAZIONE: Lamezia Terme (CZ)

VIA: Località "Prato"

CONFINI: sud, nord, est ed ovest con la particella di terreno identificata con il n.°398

ESTENSIONE: Sup. utile con destinazione magazzino deposito: 415,32 (sup. commerciale 607,65 mq); Sup. utile con destinazione abitazione 149,61 mq (sup. commerciale 187,95 mq)

DATI CATASTALI: Sezione Sant'Eufemia, partita 1002693, foglio di mappa n.°47 particella n.° 379, zona censuaria 1 Categoria C/2, classe 1, Consistenza 714,32 mq, rendita catastale € 440,64.

ATTUALE PROPRIETARIO: xxx Livellario comune di San Pietro a Maida.

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: Atto di accettazione di eredità e acquiescenza a testamento, redatto dal Notaio Gianluca Perrella, del 17 ottobre 2002 rep.n.° 48631 raccolta n.° 5777 registrato a Catanzaro il

5.11.2002 al n.°3946 serie 1, trascritto a Catanzaro in data 21.10.2002 R.G.
n.° 19472, R.P.n.° 15018.

STATO DI COMPROPRIETÀ: Proprietario Comune i San Pietro a Maida
– Livellario xxx

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

- Iscrizione contro del 9 maggio 2003 reg. part. n.° 1833 reg. gen. 8752, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di finanziamento, atto n.° rep. 53166 redatto dal notaio Gianluca Perrella in data 6 maggio 2003 a favore della banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a.. con sede in Padova contro xxx. L'ipoteca ha per oggetto l'immobile distinto al C.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione di Sant'Eufemia, al foglio di mappa n.° 47 part. 379 ;
- Trascrizione contro del 30 settembre 2006 reg. part. 11846 reg. gen. 17724 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento immobili rep. n.° 500/2006 del 9 agosto 2006 a favore di banca Antoniana Popolare Veneta spa con sede in Padova contro xxx. L'ipoteca ha per oggetto l'usufrutto (spettante a xxx) sull'immobili distinto al C.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione di Sant'Eufemia, al foglio di mappa n.° 47 part. 379.
- Trascrizione contro del 10 luglio 2008 reg. part. 7354 reg. gen. 11580 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento immobili del 02 luglio 2008, a favore di banca Antoniana Popolare Veneta con sede in Padova contro xxx. L'ipoteca ha per oggetto gli

immobili distinti al C.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro, al foglio di mappa n.° 20 part. 479 sub 28 e 29 e l'immobile censito nel medesimo comune sezione Sant'Eufemia al foglio di mappa n.°47 particella 379.

STATO DI OCCUPAZIONE: Occupato dalla famiglia di xxx ed utilizzato a servizio della azienda agricola xxx.

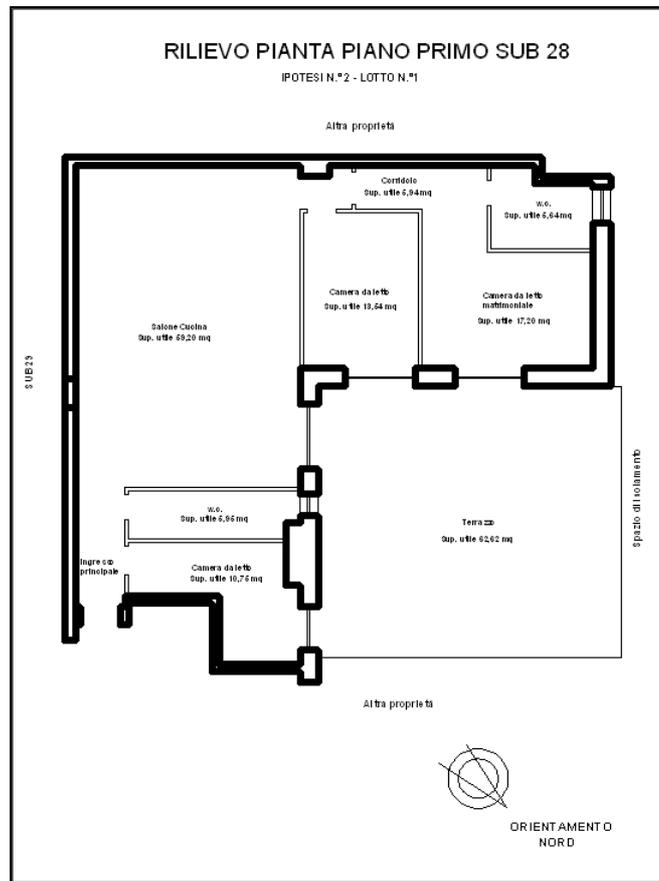
REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: Il fabbricato è abusivo.

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: Nessuna.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 257. 410,71

Ipotesi 2

DESCRIZIONE FINALE DEL LOTTO N.°1



COMUNE DI UBICAZIONE: Lamezia Terme (CZ)

VIA: XX Settembre interno 3

CONFINI: sud con spazio di isolamento, lato nord con il sub 29, lato est con appartamento interno 3 scala “A” e lato ovest con appartamento interno 2 scala “B” e vano scala ascensore.

ESTENSIONE: 6 vani – Sup. Utile: 118,22 mq - Sup. Commerciale: 158,33 mq

DATI CATASTALI: Sezione Nicastro, partita 7756, foglio di mappa n.°20 particella n.° 479, sub 28 zona censuaria 1 Categoria A/3, classe 2, Consistenza 6 vani, piano primo, interno 3

ATTUALE PROPRIETARIO: xxx

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: Atto notarile, del Notaio Gianluca Perrella, del 28 aprile 1999 rep.n.° 19626 raccolta n.° 2406 registrato a Catanzaro il 13.05.1999 al n.°1404 serie 1V, trascritto a Catanzaro in data 11.05.1999 R.G. n.° 8909, R.P.n.° 6728.

STATO DI COMPROPRIETÀ: Si -1/2 xxx e 1/2 xxx. Entrambi eseguiti

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

- Iscrizione contro del 22 febbraio del 2000 reg. part. n.° 373 reg. gen. 2996, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo, atto n.° rep. 26312 redatto dal notaio Gianluca Perrella in data 21 febbraio 2000 a favore della banca Nazionale del Lavoro s.p.a. con sede in Roma contro xxx. L'ipoteca ha per oggetto l'immobile distinto al C.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro, al foglio di mappa n.° 20 part. 479 sub 28 e 29 ;
- Iscrizione contro del 18 aprile 2003 reg. part. n.° 1665 reg. gen. 7329, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto n.° rep. 52791 redatto dal notaio Gianluca Perrella in data 17 aprile 2003 a favore della banca Nazionale del Lavoro s.p.a.. con sede in Roma contro xxx. L'ipoteca ha per oggetto l'immobile distinto al C.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro, al foglio di mappa n.° 20 part. 479 sub 28 e 29 ;
- Iscrizione contro del 14 marzo 2005 reg. part. n.° 1414 reg. gen. 5944, Ipoteca legale derivante a norma dell'art. 77 DPR29/09/1973 n.°602, atto n.° rep. 3458/30 redatto dall' E.T.R. S.P.A. in data 1

marzo 2005 a favore E.T.R. S.P.A. con sede in Cosenza contro xxx.
L'ipoteca ha per oggetto l'immobile distinto al C.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro, al foglio di mappa n.° 20 part. 479 sub 28;

- Trascrizione contro del 10 luglio 2008 reg. part. 7354 reg. gen. 11580 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento immobili del 02 luglio 2008, a favore di banca Antoniana Popolare Veneta con sede in Padova contro xxx. L'ipoteca ha per oggetto gli immobili distinti al C.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro, al foglio di mappa n.° 20 part. 479 sub 28 e 29 e l'immobile censito nel medesimo comune sezione Sant'Eufemia al foglio di mappa n.°47 particella 379.

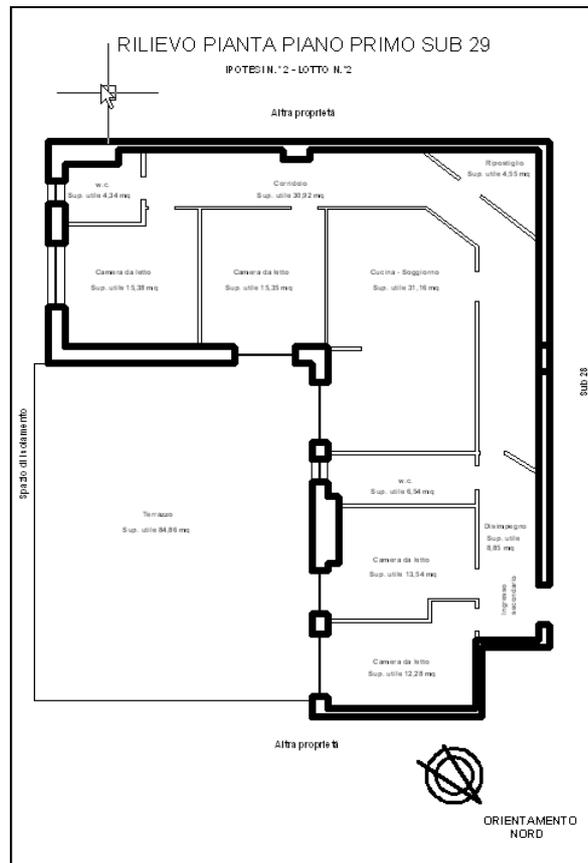
STATO DI OCCUPAZIONE: Occupato dalla famiglia di xxx

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: Il fabbricato ubicato in via XX settembre ed ospitante il suddetto immobile fu costruito in virtù della concessione edilizia n.° 70/68 del 09.08.1968, rilasciata alla ditta xxx

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: Rilasciato dal Sindaco del Comune di Lamezia Terme in data 19.10.1989 prot. n.°367.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 188.144,00

DESCRIZIONE FINALE DEL LOTTO N.°2



COMUNE DI UBICAZIONE: Lamezia Terme (CZ)

VIA: XX Settembre interno 4

CONFINI: sud con sub 28 e con il pianerottolo di ingresso, lato nord con spazio di isolamento, lato est con appartamento interno 4 della scala "A" e lato ovest con appartamento interno 1 della scala "B"

ESTENSIONE: 5,5 vani – Sup. Utile: 142, 91 - Sup. Commerciale: 195,28 mq

DATI CATASTALI: Sezione Nicastro, partita 7756, foglio di mappa n.°20 particella n.° 479, sub 29 zona censuaria 1 Categoria A/3, classe 2, Consistenza 5,5 vani, piano primo, interno 4

ATTUALE PROPRIETARIO: xxx

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: Atto notarile, del Notaio Gianluca Perrella, del 28 aprile 1999 rep.n.° 19626 raccolta n.° 2406 registrato a Catanzaro il 13.05.1999 al n.°1404 serie 1V, trascritto a Catanzaro in data 11.05.1999 R.G. n.° 8909, R.P.n.° 6728.

STATO DI COMPROPRIETÀ: Si -1/2 xxx e 1/2 xxx. Entrambi eseguiti

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

- Iscrizione contro del 22 febbraio del 2000 reg. part. n.° 373 reg. gen. 2996, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo, atto n.° rep. 26312 redatto dal notaio Gianluca Perrella in data 21 febbraio 2000 a favore della banca Nazionale del Lavoro s.p.a. con sede in Roma contro xxx. L'ipoteca ha per oggetto l'immobile distinto al C.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro, al foglio di mappa n.° 20 part. 479 sub 28 e 29 ;
- Iscrizione contro del 18 aprile 2003 reg. part. n.° 1665 reg. gen. 7329, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto n.° rep. 52791 redatto dal notaio Gianluca Perrella in data 17 aprile 2003 a favore della banca Nazionale del Lavoro s.p.a.. con sede in Roma contro xxx. L'ipoteca ha per oggetto l'immobile distinto al C.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro, al foglio di mappa n.° 20 part. 479 sub 28 e 29 ;
- Trascrizione contro del 10 luglio 2008 reg. part. 7354 reg. gen. 11580 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento immobili del 02 luglio 2008, a favore di banca Antoniana Popolare

ESTENSIONE: Sup. utile con destinazione magazzino deposito: 415,32 (sup. commerciale 607,65 mq); Sup. utile con destinazione abitazione 149,61 mq (sup. commerciale 187,95 mq)

DATI CATASTALI: Sezione Sant'Eufemia, partita 1002693, foglio di mappa n.°47 particella n.° 379, zona censuaria 1 Categoria C/2, classe 1, Consistenza 714,32 mq, rendita catastale € 440,64.

ATTUALE PROPRIETARIO: xxx Livellario comune di San Pietro a Maida.

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: Atto di accettazione di eredità e acquiescenza a testamento, redatto dal Notaio Gianluca Perrella, del 17 ottobre 2002 rep.n.° 48631 raccolta n.° 5777 registrato a Catanzaro il 5.11.2002 al n.°3946 serie 1, trascritto a Catanzaro in data 21.10.2002 R.G. n.° 19472, R.P.n.° 15018.

STATO DI COMPROPRIETÀ: Proprietario Comune i San Pietro a Maida – Livellario xxx

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

- Iscrizione contro del 9 maggio 2003 reg. part. n.° 1833 reg. gen. 8752, Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di finanziamento, atto n.° rep. 53166 redatto dal notaio Gianluca Perrella in data 6 maggio 2003 a favore della banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a.. con sede in Padova contro xxx. L'ipoteca ha per oggetto l'immobile distinto al C.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione di Sant'Eufemia, al foglio di mappa n.° 47 part. 379 ;

- Trascrizione contro del 30 settembre 2006 reg. part. 11846 reg. gen. 17724 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento immobili rep. n.° 500/2006 del 9 agosto 2006 a favore di banca Antoniana Popolare Veneta spa con sede in Padova contro xxx. L'ipoteca ha per oggetto l'usufrutto (spettante a xxx) sull'immobili distinto al C.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione di Sant'Eufemia, al foglio di mappa n.° 47 part. 379.
- Trascrizione contro del 10 luglio 2008 reg. part. 7354 reg. gen. 11580 derivante da atto giudiziario Verbale di pignoramento immobili del 02 luglio 2008, a favore di banca Antoniana Popolare Veneta con sede in Padova contro xxx. L'ipoteca ha per oggetto gli immobili distinti al C.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro, al foglio di mappa n.° 20 part. 479 sub 28 e 29 e l'immobile censito nel medesimo comune sezione Sant'Eufemia al foglio di mappa n.°47 particella 379.

STATO DI OCCUPAZIONE: Occupato dalla famiglia di xxx ed utilizzato a servizio della azienda agricola xxx.

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: Il fabbricato è abusivo.

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: Nessuna.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 257. 410,71

15. Quesito n.° 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 repertorio fotografico dello stato, sia interno che esterno, degli immobili oggetto della presente relazione costituisce l'allegato n.° 1 della presente relazione.

16. Conclusioni

Concludendo il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di valutazione nella presente perizia è di seguito riassunto:

Lotto	Imm.	Ubicazione		Dati Catastali				Valore di mercato (€/mq)	Valore lotto (€)	Quota usufrutto	Quota nuda proprietà	Spese di sanatoria e/o condono e/o affrancazione (€)	Valore Tot. lotto (€)	Valore in quota a (€)	Valore in quota a (€)
Ipotesi 1 – Appartamenti di via XX Settembre uniti															
1	App.	Lamezia Terme	XX settembre	20	497	28-29	354,16	€ 1.200,00	€ 424.992,00	/	/	€ 3.555,62	€ 421.436,38	€ 210.718,19	€ 210.718,19
2	Mag.	Lamezia Terme	Loc. Prato	47	379		607,65	€ 425,00	€ 258.251,25	€ 69.500,89	€ 187.909,82	€ 112.670,69	€ 257.410,71	€ 187.909,82	/
	Ab.						187,95	€ 595,00	€ 111.830,25						
Ipotesi 2 - Appartamenti di via XX Settembre separati															
3	App.	Lamezia Terme	XX settembre	20	497	28	158,87	€ 1.200,00	€ 190.644,00	/	/	€ 2.500,00	€ 188.144,00	€ 94.072,00	€ 94.072,00
4	App.	Lamezia Terme	XX settembre	20	497	29	195,28	€ 1.200,00	€ 234.336,00	/	/	€ 2.500,00	€ 231.836,00	€ 115.918,00	€ 115.918,00

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano, 79 88046 Lamezia Terme (Cz)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail:gianni.ing.chirillo@tiscali.it

Lamezia Terme 10.04.2009

ing. Giovambattista Chirillo