

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LAMEZIA TERME

Giudice Esecuzione Immobiliare
dott. ALESSIA IAVAZZO

CTU arch. Vittoria D'Amico

R.E. n. 29/2022

SIENA NPL 2018 srl contro 



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI
LAMEZIA TERME
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Giudice dell'Esecuzione n° 29/2022

Dott. ALESSIA IAVAZZO

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
NELLA CAUSA CIVILE**

Promosso da
SIENA NPL 2018 srl
presso Avv. Gaetano Nicotera
P.E.C.: gaetano.nicotera@avvlamezia.legalmail.it

CONTRO

sig. [REDACTED]

C.T.U. arch. VITTORIA D'AMICO



INDICE:

1. RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA.....	4
1.1 - PREMESA	4
1.2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA TECNICA	5
2. RISPOSTA AI QUESITI	6
2.1 - PRIMO QUESITO: "VERIFICA ART. 567 C.P.C."	6
2.2 - SECONDO QUESITO: "COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA"	7
2.3 - TERZO QUESITO: "VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA"	7
2.4 - QUARTO QUESITO: "DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO"	7
2.4.a _ Premessa	7
2.4.b _ Dati Catastali	8
2.4.c _ Confini	10
2.4.d _ Descrizione del contesto e degli spazi interni ed esterni pignorati	11
2.4.e _ Corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.....	12
2.5 - QUINTO QUESITO: "PROVENIENZA DEL BENE E SUA PROPRIETÀ"	12
2.6 - SESTO QUESITO: "DIVISIONE DEI BENI IN CASO DI COMPROPRIETÀ"	12
2.8 - OTTAVO QUESITO: "REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE"	13
2.9 - NONO QUESITO: "VINCOLI/ONERI GRAVANTI SUL BENE A CARICO DELL'ACQUIRENTE"	13
2.10 - DECIMO QUESITO: "VINCOLI/ONERI GRAVANTI SUL BENE NON A CARICO DELL'ACQUIRENTE"	14
2.11 - UNDICESIMO QUESITO: "VISURE CATASTALI E IPOTECARIE"	18
2.12 - DODICESIMO QUESITO: "REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA"	18
2.13 - TREDICESIMO QUESITO: "SANATORIA DEL BENE PIGNORATO"	19
2.14 - QUATTORDICESIMO QUESITO: "BENE GRAVATO DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO"	21
2.15 - QUINDICESIMO QUESITO: "STIMA DELL'IMMOBILE"	22
2.16 - SEDICESIMO QUESITO: "PLANIMETRIA-SCHEDA RIASSUNTIVA"	25
2.16.a - Planimetria del bene staggito:	25
2.16.b - Schema di riepilogo e descrizione riassuntiva:	25



2.17 - DICIASSETTESIMO QUESITO: "REPERTORIO FOTOGRAFICO"	28
AREA ESTERNA.....	28
2.17.a - Veduta esterna	28
PIANO TERRA FABBRICATO RURALE.....	34
2.17.b - Ingresso e Cucina:	34
2.17.c - Sala:	36
2.17.d - WC:	38
PIANO PRIMO FABBRICATO RURALE.....	40
2.17.e - Scala esterna:	40
2.17.f - Letto 1:	42
2.17.g - Disimpegno e WC:.....	44
2.17.h - Letto 2:	46
PIANO TERRA DEPOSITI/MAGAZZINI ACCATASTATI REGOLARMENTE	48
2.17.i - Cucina rustica.....	48
2.17.l - Deposito 1	50
2.17.m - Deposito 2.....	51
2.17.n - Tettoia.....	53
PIANO TERRA BARACCHE/DEPOSITO MANUFATTI PRECARI senza autorizzazione	54
3. CONCLUSIONI	56
4. ALLEGATI	57
4.1.a - ALLEGATO A: invito parti per sopralluogo PEC.....	57
4.1.b - ALLEGATO B: VERBALE DI SOPRALLUOGO	61
4.1.c.1 - ALLEGATO C.1: VISURE PER IMMOBILE ATTUALE FG.15, PART. 323-341-342-817.....	65
4.1.c.2 - ALLEGATO C.2: VISURA PER IMMOBILE STORICA FG.15, PART. 323-341-342-817	73
4.1.c.3 - ALLEGATO C.3: VISURA PER SOGGETTO SIG. [REDACTED]	88
4.1.c.4 - ALLEGATO C.4: ESTRATTO MAPPA CATASTALE FG.15 FEROLETO ANTICO	95
4.1.d - ALLEGATO D: ATTO DI PROPRIETA' NOTAIO ANANIA (1993)	96
4.1.e - ALLEGATO E: ORTOFOTO.....	136
4.1.f.1 - ALLEGATO F.1: VISURE IPOTECARIE SIG. [REDACTED]	137
4.1.f.2 - ALLEGATO F.2: VISURE IPOTECARIE PER IMMOBILE, FG.15, PART.323	175
4.1.f.3 - ALLEGATO F.3: VISURE IPOTECARIE PER IMMOBILE, FG.15, PART.341	177
4.1.f.4 - ALLEGATO F.4: VISURE IPOTECARIE PER IMMOBILE, FG.15, PART.342	179
4.1.f.45 - ALLEGATO F.5: VISURE IPOTECARIE PER IMMOBILE, FG.15, PART.817.....	181
4.1.g - ALLEGATO G: ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO.....	183
4.1.h - ALLEGATO H: CERTIFICATO DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA.....	184
4.1.i.1 - ALLEGATO I.1: Certificato Destinazione Urbanistica	185
4.1.i.2 - ALLEGATO I.2: Certificato Destinazione Urbanistica-Chiarimenti	187
4.1.l - ALLEGATO L: Autorizzazione Lavori, località Cropia prot.n.2502/95	188
4.1.m - ALLEGATO M: VAM-Valori Medi Agricoli	190
4.1.n - Allegato N: Regolamento ICI	194
4.1.o - ALLEGATO O: PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO.....	195
4.1.p - ALLEGATO P: art.81, art.84 NTA del PSC.....	201
4.1.q - ALLEGATO Q: Borsino Immobiliare	204



1. RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill.mo Sig. Giudice Emerito dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Lamezia Terme, **DOTT.SSA ALESSIA IAVAZZO**

1.1 - PREMessa

Nel corso dell'udienza tramite PEC del 31 agosto 2022, la S.V.I. conferiva alla sottoscritta **arch. Vittoria D'Amico**, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento nell'Esecuzione Immobiliare RE n.29/2022: causa SIENA 2018 NPL srl contro sig. [REDACTED]

I quesiti formulati dal G.E. e di seguito testualmente riportati sono:

1. *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista, dall' art. 567 Codice Procedura Civile è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*
2. *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*
3. *Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;*

Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

4. *Identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi) e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.;*
5. *Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatesi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti "mortis causa" non trascritti;*
6. *Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;*
7. *Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la scadenza della durata, la data di scadenza per 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, ecc.) 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 od 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 quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazioni della causa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);*

ARCH. VITTORIA D'AMICO

Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it



10. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutesi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
11. Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali e 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 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 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L.47/85;
13. In caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6.6.2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n.47 ovvero dell'art.46, comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
14. Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
15. Determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il calore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;
16. Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su 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 ma completa descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti sull'ordinanza di vendita), il Comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati: al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;
17. Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

1.2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA TECNICA

Ad evasione dell'incarico assunto, la sottoscritta, con regolare avviso alle parti tramite notifica con PEC (**ALLEGATO A**), fissava la seguente data per poter svolgere le operazioni di sopralluogo nella località su

ARCH. VITTORIA D'AMICO

Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it



cui sorge l'immobile oggetto della Procedura Esecutiva, sito a Feroletto Antico (CZ), località Cropia, censito in Catasto Terreni, Foglio 15, part. 323-341-342-817:

- 11 marzo 2023, alle ore 9:30 – nella quale non furono effettuate le operazioni peritali per assenza del proprietario;
- 18 marzo 2023, alle ore 10:30 – nella quale furono effettuate le rilevazioni dei vani metrici e fotografici. Si svolgevano e si concludevano così le operazioni di rilievo del bene.

Durante il sopralluogo (**ALLEGATO B**) è stato eseguito un dettagliato rilievo metrico e fotografico del bene oggetto di stima, sia all'esterno sia all'interno dello stesso, al fine d'illustrare ogni particolare che possa essere utile alla valutazione e descrizione dello stesso, prendendo visione delle caratteristiche estrinseche d'esposizione, decoro e accessibilità e delle caratteristiche intrinseche di finitura e stato di conservazione quali parametri fondamentali per la determinazione del valore del bene.

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

- AGENZIA DEL TERRITORIO DI CATANZARO (ex Catasto Fabbricati e Terreni) tramite SISTER, *per accertare i dati identificativi dell'immobile oggetto d'indagine e per reperire le visure ipocatastali (ossia visure per immobile, per soggetto, storica);*
- SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI CATANZARO (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari – R.R.II), *per accertare la presenza di creditori iscritti, e poterne indicare i nominativi e note di trascrizione ovvero per richiedere le visure ipotecarie per soggetto e per immobile;*
- UFFICIO TECNICO COMUNALE DI FEROLETO ANTICO, *per accertare progetti depositati riferiti al bene pignorato, eventuali difformità rispetto alla Legge n. 47/85 e alla vigente normativa in materia urbanistica, all'art.39 della Legge 724/94 nonché in merito al condono Edilizio ultimo, ossia il D. L. 30 settembre 2003 n.269 "Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e la correzione dell'andamento dei conti pubblici" art.32, e attingere, comunque, alle informazioni di carattere urbanistico;*
- UFFICIO DELLO STATO CIVILE DEL COMUNE DI LAMEZIA TERME, per l'accertamento del regime patrimoniale del debitore, attraverso l'estratto dell'Atto di matrimonio del sig. [REDACTED] con la sig.ra [REDACTED];
- UFFICIO ANAGRAFE DEL COMUNE DI LAMEZIA TERME, per poter accertare la residenza del debitore attraverso la REDAZIONE di un certificato attuale e dello stato di famiglia.

Sulla scorta di quanto accertato attraverso indagini dirette, dallo studio della documentazione acquisita, la sottoscritta C.T.U. redige quanto segue:

2. RISPOSTA AI QUESITI

2.1 - PRIMO QUESITO: "VERIFICA ART. 567 c.p.c."

"Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione dall'art. 567 Codice Procedura Civile 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".



Secondo quanto previsto dall'art. 567 del C.P.C. il Creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del Catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Nel fascicolo R.E. n. 29/2022 del R.G.E.I. sono presenti:

- Atto di Pignoramento immobiliare;
- Istanza di vendita
- Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari

Per cui la documentazione di cui all'art. 567, c.2°, c.p.c., risulta essere completa ed idonea.

2.2 - SECONDO QUESITO: "COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA"

"Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12"

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione contenuta nel fascicolo risulta essere completa ed idonea.

2.3 - TERZO QUESITO: "VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA"

"Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12"

Vista la completezza e l'idoneità della documentazione riguardante il bene pignorato, si procede secondo quanto prescritto dal quesito n° 2, procedendo così alla risoluzione dei successivi.

2.4 - QUARTO QUESITO: "DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO"

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

2.4.a _ Premessa

Il pignoramento riguarda un terreno agro e fabbricato rurale con depositi e magazzini annessi siti in località Cropia, nel Comune di Feroleto Antico.



Comune Feroletto Antico

Feroletto Antico è un comune italiano della Provincia di Catanzaro. Il suo territorio è prevalentemente collinare. Situata a 280 metri d'altitudine i suoi abitanti sono chiamati i *feroletani*. Si estende su 22 km² e conta 2.087 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione. È attraversato dal fiume Badia per circa 13 km. Il borgo è ubicato all'interno di una piccola vallata boschiva. Il comune si trova nel punto più stretto d'Italia, nell'Istmo di Catanzaro, al centro della Calabria.

Oggi a Feroletto Centro si possono ammirare due edifici sacri: la chiesa di Santa Maria Maggiore e la chiesetta del Silenzio. Il paese è caratterizzato da strette viuzze del centro storico, numerosi ed antichi portali con le armi del casato, ruderi di numerosi mulini ad acqua lungo il corso dei torrenti, piazza Mangani dove si trova il monumento alla Madonnina di Milano di recente restaurato e collocato al centro della piazzetta, il Monumento ai Caduti ed infine palazzo Cosentini, casa baronale del 1800. Numerose "cone" sono sparse poi su tutto il territorio testimoniando il grande attaccamento alla fede ed alle tradizioni.

Da alcune sue frazioni si può godere un'ottima vista sul Golfo di Sant'Eufemia e dista dalla grande città della piana, Lamezia Terme, 6 km. A Lamezia infatti si trovano i maggiori nodi viari, quali autostrada, stazione ferroviaria Centrale ed Aeroporto Internazionale.

2.4.b _ Dati Catastali

L'immobile pignorato risulta censito al N.C.E.U. Catasto Terreni del Comune di FEROLETO ANTICO, (**ALLEGATO C.1, ALLEGATO C.2, ALLEGATO C.3**). Nello specifico:

VISURA PER IMMOBILE E PER SOGGETTO								
N°	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Catastale	
						mq	domenicale	agrario
1	15	323		uliveto	3	300	€ 0,77	€ 0,70
				querceto		140	€ 0,25	€ 0,05
2	15	341		seminativo arboreo	1	270	€ 1,53	€ 0,63
3	15	342		seminativo arboreo	1	520	€ 2,95	€ 1,21
4	15	817		Fabbricato rurale		431	Per l'immobile sono state avviate le procedure previste dall'art.1, c.277, Legge n. 244/1997. VARIAZIONE D'UFFICIO del 18.03.2019 Pratica n. CZ0019774 in atti dal 18/03/2019 (n. 2063.1/2019)	
Sig. [redacted] - [redacted]								
Terreno		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/10/1993 Pubblico Ufficiale Notaio Anania, sede Lamezia Terme (CZ), Repertorio n. 48319 - Donazione Voltura n. 8617.1/1993 - Pratica n. 55782 in atti dal 25/02/2002						



VISURA STORICA PER IMMOBILE

09/08/1982	<p>L'IMMOBILE PIGNORATO FG.15, PART.323 RISULTA ESSERE DI PROPRIETÀ:</p> <ul style="list-style-type: none"> [REDACTED] [REDACTED] <p>Proprietà derivante dall'impianto meccanografico del 09/07/1985</p>
dal 09/08/1982 al 11/08/1986	<p>L'IMMOBILE PIGNORATO FG.15, PART.323 RISULTA ESSERE DI PROPRIETÀ DEL:</p> <ul style="list-style-type: none"> [REDACTED] <p>PERVENUTO TRAMITE ATTO DEL 09/08/1982 PUBBLICO UFFICIALE MELACRINIS FIORE SEDE LAMEZIA TERME (CZ) REPERTORIO N. 73956 - UR SEDE LATINA, REGISTRAZIONE N. 2135 REGISTRATO IN DATA 24/08/1982 - VOLTURA N. 603188 IN ATTI DAL 07/09/1990</p>
dal 11/08/1986 al 17/07/1991	<p>L'IMMOBILE PIGNORATO FG.15, PART.323 RISULTA ESSERE DI PROPRIETÀ IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI:</p> <ul style="list-style-type: none"> [REDACTED] <p>PERVENUTO TRAMITE ATTO DEL 11/08/1986 PUBBLICO UFFICIALE MELACRINIS FIORE SEDE LAMEZIA TERME (CZ) REPERTORIO N. 82966 - UR SEDE LAMEZIA TERME, REGISTRAZIONE N. 2537 REGISTRATO IN DATA 01/09/1986 - VOLTURA N. 536987 IN ATTI DAL 07/09/1990</p>
dal 17/07/1991 al 23/10/1993	<p>L'IMMOBILE PIGNORATO, FG.15, PART.323-341-342 E 319 (QUEST'ULTIMA SOPPRESSA E DIVENTATA 817) RISULTA ESSERE DI PROPRIETÀ:</p> <ul style="list-style-type: none"> [REDACTED] PROPRIETÀ 1/6 [REDACTED] PROPRIETÀ 1/6 [REDACTED] PROPRIETÀ 2/6 [REDACTED] PROPRIETÀ 1/6 [REDACTED] PROPRIETÀ 1/6 <p>PERVENUTO TRAMITE DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE DEL 17/07/1991 - UR SEDE LAMEZIA TERME, REGISTRAZIONE N. 31 REGISTRATO IN DATA 08/01/1992 - VOLTURA N. 2400.1/1992 PRATICA N. 249999 IN ATTI DAL 22/08/2002</p>
dal 23/10/1993 al 23/10/1993	<p>L'IMMOBILE PIGNORATO FG.15, PART.323-341-342-342 E 319 (QUEST'ULTIMA SOPPRESSA E DIVENTATA 817) RISULTA ESSERE DI PROPRIETÀ:</p> <ul style="list-style-type: none"> [REDACTED] PROPRIETÀ 1/4 [REDACTED] PROPRIETÀ 1/4 [REDACTED] PROPRIETÀ 1/4 [REDACTED] PROPRIETÀ 1/4 <p>PERVENUTO TRAMITE</p>



ATTO DEL 23/10/1993 – PUBBLICO UFFICIALE NOTAIO ANANIA - SEDE LAMEZIA TERME, REPERTORIO N.48319 – DONAZIONE VOLTURA N. 8617.1/1993 –PRATICA N.55536 IN ATTI DAL 25/02/2002

**dal
23/10/1993
fino ad oggi**

L'IMMOBILE PIGNORATO, FG.15, PART.323-341-342 RISULTA ESSERE DI PROPRIETÀ:

- [REDACTED]
PROPRIETÀ 1/1 DEL BENE FINO AD OGGI

PERVENUTO TRAMITE
ATTO DEL 23/10/1993 – PUBBLICO UFFICIALE NOTAIO ANANIA - SEDE LAMEZIA TERME, REPERTORIO N.48319 – DONAZIONE VOLTURA N. 8617.1/1993 –PRATICA N.55536 IN ATTI DAL 25/02/2002

Si specifica quanto segue per il bene identificato in catasto Terreni Fg.15, particella 817:

**dal
28/01/1993
al
20/12/2002**

L'IMMOBILE PIGNORATO FG.15, PART.817 RISULTA ESSERE DI PROPRIETÀ:

- [REDACTED]
PROPRIETÀ 1/1 DEL BENE FINO AD OGGI
Proprietà derivante dall'impianto meccanografico del 09/07/1985

Risulta essere accatastato Fg.15, part. 319 pari a 220 mq seminativo classe 02. **Annotazioni:** dal 28/01/1993 la particella è variata in 817 e sostituisce il n.319 per frazionamento e costruzione di un fabbricato rurale mod.26 n.16/89
Annotazioni: variazione di superficie per fraz. e costruzione di fabbricati rurali comprende, e quindi sopprime, le particelle n. 320-321-322 mod.26 n.16/89. La particella è identificata fg.15, part.817 ma con superficie pari a 431 mq.

VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/01/1993 in atti dal 2203/1993 (n.1.16/1993)

**dal
20/12/2002
al
18/03/2019**

L'IMMOBILE PIGNORATO FG.15, PART.817 RISULTA ESSERE DI PROPRIETÀ:

- [REDACTED]
PROPRIETÀ 1/1 DEL BENE FINO AD OGGI

La particella è identificata fg.15, part.817 con superficie pari a 431 mq.

TABELLA DI VARIAZIONE del 07/03/1980 pratica n.384884 in atti dal 20/12/2002 (n.45.1/1980).
ANNOTAZIONE: pende riconoscimento di ruralità

**dal
18/03/2019
ad oggi**

L'IMMOBILE PIGNORATO FG.15, PART.817 RISULTA ESSERE DI PROPRIETÀ:

- [REDACTED]
PROPRIETÀ 1/1 DEL BENE FINO AD OGGI

La particella è identificata fg.15, part.817 con superficie pari a 431 mq.

VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/03/2019 pratica n.CZ0019774 in atti dal 18/03/2019 (n.2063.1/2019).
ANNOTAZIONE: pende riconoscimento di ruralità
ANNOTAZIONI: per l'immobile sono state avviate le procedure previste dall'art.1, comma 277, della Legge del 24.12.2007, n.244

2.4.c_ Confini

I beni pignorati sono identificati in catasto Terreni di Feroletto Antico, Foglio 15, part. 323-341-342-817. Dall'estratto di mappa catastale (**ALLEGATO C.4**) i terreni confinano:

ARCH. VITTORIA D'AMICO

Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it



- A nord: Fg.15, part.281;
- Ad ovest: Fg.15, part.318;
- A est: Fg.15, part.323, 1030;
- A sud: Fg.15, part.1030.

2.4.d _ Descrizione del contesto e degli spazi interni ed esterni pignorati

L'immobile oggetto di operazioni peritali è sito in una zona periferica del Comune di Feroletto Antico, in località Cropa. E' costituito da terreni seminativo ed arboreo con annesso fabbricato rurale

La scrivente identifica i beni raggruppandoli in due lotti:

- **Lotto 1:** costituito da **Terreni** indentificati nel Catasto Terreni al Foglio 15, particelle 323, 341, 342.
- **Lotto 2:** costituito da **Fabbricato rurale, magazzini e deposito/baracche** indentificato nel Catasto Terreni al Foglio 15, particella 817.

LOTTO 1

Si accede ai **terreni** tramite strada carrabile che confina con le particelle 323 e 817. DA esse è poi possibile entrare nelle altre due particelle pignorate, la 341 e 342.

Tutte si sviluppano su una superficie rettangolare ed hanno una piantumazione ad uliveto per tutto il terreno.

LOTTO 2

Per il **fabbricato rurale**, identificato nel Catasto Terreni al Foglio 15, particella 817, l'Agenzia del Territorio ha avviato la procedura per l'aggiornamento catastale prevista dall'art.1, comma 277, Legge 24.12.2007 n.244, per il riconoscimento di ruralità, con oneri a carico dell'interessato e spese occorrenti per l'aggiornamento oltre eventuali sanzioni. L'articolo 1 infatti norma: *"Fatto salvo quanto previsto dal comma 336 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311, gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio, qualora rilevino la mancata presentazione degli atti di aggiornamento catastale da parte dei soggetti obbligati, ne richiedono la presentazione ai soggetti titolari. Nel caso in cui questi ultimi non ottemperino entro il termine di novanta giorni dalla data di ricevimento della suddetta richiesta, gli uffici dell'Agenzia del territorio provvedono d'ufficio, attraverso la redazione dei relativi atti di aggiornamento, con applicazione, a carico dei soggetti inadempienti, degli oneri stabiliti in attuazione del comma 339 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311"*. Per tale motivo il futuro acquirente potrebbe dover sanare catastalmente quanto citato nella suddetta Legge n. 244/2007.

Trattandosi di un fabbricato rurale non sono presenti planimetrie dell'immobile e che è stato costruito **prima del 1 settembre 1967** così come riportato nell'atto notarile a rogito del notaio Anania (**ALLEGATO D**) del 1993.

Si accede ai beni tramite strada carrabile che costeggia la particella 323. Dalla strada poi, attraverso un cancello posto sul confine, si ci immette direttamente nella particella 817 sulla quale insistono il fabbricato rurale ed i magazzini.

ARCH. VITTORIA D'AMICO

Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it



Il **fabbricato rurale** è costituito da due livelli, piano terra e primo piano, collegati tra loro da scala in muratura esterna.

La struttura statica dei muri perimetrali ed interni sono in muratura portante, Il pavimento è in prodotto ceramico ed il rivestimento del bagno in piastrelle di ceramica così come il pavimento.

Accedendo al piano terra ci si immette in un locale adibito a cucina, comunicante a sua volta con un'altra camera e da essa al locale WC.

Usciti fuori nell'aia del fabbricato, si può accedere alla scala esterna che permette il collegamento col livello superiore, dove, attraverso un ballatoio è possibile l'accesso al piano. Entrati, da un piccolo disimpegno si diramano le due camere da letto ed un locale WC per i servizi igienici.

Ampie finestre e portafinestre garantiscono un ottimo ricambio dell'aria ed ampia luminosità; dalle stesse è possibile godere di un bellissimo panorama che si stende sulla vegetazione, sulla Piana e sul golfo di Sant'Eufemia.

Nell'aia della particella 817 insistono dei **magazzini regolarmente accatastati**, all'interno del quale, in una stanza, è stato allestito una cucina rustica con caminetto ed anche delle **baracche/deposito manufatti precari** per il ricovero di attrezzi agricoli e stalla per animali.

2.4.e _ Corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento

I dati riportati negli Atti depositati in Fascicolo corrispondono allo stato di fatto dei luoghi.

2.5 - QUINTO QUESITO: "PROVENIENZA DEL BENE E SUA PROPRIETÀ"

Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatesi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti "mortis causa" non trascritti;

Il debitore SIG. [REDACTED] risulta essere attualmente l'unico proprietario dell'immobile. Il bene è pervenuto tramite il seguente Atto Notarile:

- **ATTO DI DONAZIONE (ALLEGATO D)** a rogito del Notaio ANANIA Gennaro, del 23/10/1993, Repertorio n. 48319, Voltura n. 8617.1/1993 -Pratica n.55536 in atti dal 25/02/2002.

2.6 - SESTO QUESITO: "DIVISIONE DEI BENI IN CASO DI COMPROPRIETÀ"

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.



Attualmente, così come specificato nella risposta al quesito precedente (n° 5), il bene in oggetto risulta essere in possesso della sig. [REDACTED], unico proprietario dell'immobile pignorato in regime di regime di comunione legale dei beni (**ALLEGATO G**).

2.7 - SETTIMO QUESITO: "POSSESSO DEL BENE DA TERZI"

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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento, di cui dovrà specificare la scadenza della durata, la data di scadenza per 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, ecc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento.

Dalle operazioni peritali di sopralluogo (**ALLEGATO B**) e dalla documentazione catastale (**ALLEGATO C.1, C.2, C.3**) e notarile (**ALLEGATO D**) si evince che il sig. [REDACTED] è l'**unico proprietario** del bene e che non sono occupati da terzi.

2.8 - OTTAVO QUESITO: "REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE"

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.

DEBITORE-PROPRIETARIO SIG. [REDACTED]:

Dall'Ufficio Anagrafe dello Stato Civile del Comune di LAMEZIA TERME e dai registri degli Atti di Matrimonio (**ALLEGATO G**) il 20 dicembre del 1975, il sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio con la sig.ra [REDACTED] nel Comune di Lamezia Terme (CZ). Nell'Estratto dell'Atto di Matrimonio è riportata la seguente annotazione: "con atto in data 04/12/2007 a rogito del notaio dott. Notaro del distretto notarile di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia gli sposi hanno scelto il **REGIME DELLA SEPARAZIONE LEGALE DEI BENI**."

2.9 - NONO QUESITO: "VINCOLI/ONERI GRAVANTI SUL BENE A CARICO DELL'ACQUIRENTE"

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od 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 quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazioni della causa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem.

ARCH. VITTORIA D'AMICO

Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it



Dai documenti esaminati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Feroletto Antico non risultano esserci formalità a carattere storico-artistico, paesaggistico e di pregio architettonico.

2.10 - DECIMO QUESITO: "VINCOLI/ONERI GRAVANTI SUL BENE NON A CARICO DELL'ACQUIRENTE"

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

Da accertamenti effettuati presso il SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI CATANZARO (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) sul Fabbricato censito catastalmente al Foglio 15, particella 323-341-342-817 del Comune di Feroletto Antico e del sig. [REDACTED] [REDACTED], proprietario ed esecutato delle suddette particelle (bene ipotecato), negli archivi informatizzati a partire dal 01/01/1989 al 20/02/2023, risultano i seguenti Atti (**ALLEGATO F.1_F.2_F.3_F.4_F.5**):

- La visura ipotecaria per soggetto **SIG.** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (**ALLEGATO F.1**)

TRASCRIZIONI A FAVORE - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/11/1993, Registro Particolare 17645, Registro Generale 21016, Pubblico ufficiale ANANIA GENNARO Repertorio 48319 del 23/10/1993. Soggetto donatario.

TRASCRIZIONI A FAVORE - ATTO TRA VIVI - DIVISIONE:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/11/1993, Registro Particolare 17646, Registro Generale 21017, Pubblico ufficiale ANANIA GENNARO Repertorio 48319 del 23/10/1993. Immobili siti in Feroletto Antico.

TRASCRIZIONI CONTRO - ATTO TRA VIVI - DIVISIONE:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 13/11/1993, Registro Particolare 17647, Registro Generale 21018, Pubblico ufficiale ANANIA GENNARO Repertorio 48319 del 23/10/1993. Immobili siti in Feroletto Antico.

TRASCRIZIONI CONTRO - ATTO TRA VIVI - DIVISIONE:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 13/11/1993, Registro Particolare 17648, Registro Generale 21019, Pubblico ufficiale ANANIA GENNARO Repertorio 48319 del 23/10/1993. Immobili siti in Feroletto Antico.

TRASCRIZIONI CONTRO - ATTO TRA VIVI - DIVISIONE:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 13/11/1993, Registro Particolare 17649, Registro Generale 21020, Pubblico ufficiale ANANIA GENNARO Repertorio 48319 del 23/10/1993. Immobili siti in Feroletto Antico.

ISCRIZIONE CONTRO - IPOTECA VOLONTARIA:

- ISCRIZIONE CONTRO del 05/05/2006, Registro Particolare 1065, Registro Generale 8244, Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 79742/11324 del 27/04/2006 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Immobili siti in Feroletto Antico (CZ). SOGGETTO DEBITORE

TRASCRIZIONI A FAVORE - ATTO PER CAUSA MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/12/2007, Registro Particolare 15134, Registro Generale 22932, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 31/396 del 08/01/1992. Immobili siti in Feroletto Antico (CZ).



TRASCRIZIONI CONTRO – VERBALE DI PIGNORAMENTO:

- TRASCRIZIONE CONTRO DEL 27/01/2022, Registro Particolare 911, Registro Generale 1242, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, Repertorio 1138/2008 del 18.12.2008 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - IMMOBILI SITI IN FEROLETO ANTICO (CZ)

TRASCRIZIONI CONTRO – VERBALE DI PIGNORAMENTO:

- TRASCRIZIONE CONTRO DEL 01/08/2022, Registro Particolare 9039, Registro Generale 10985, Pubblico ufficiale UFF.GIUD.TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, Repertorio 594 del 06.07.2022 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - IMMOBILI SITI IN FEROLETO ANTICO (CZ)

- Le visure ipotecarie per **IMMOBILE PIGNORATO IN FEROLETO ANTICO Fg. 15, part. 323, (ALLEGATO F.2)**:

TRASCRIZIONI A FAVORE – ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/11/1993, Registro Particolare 17645, Registro Generale 21016, Pubblico ufficiale ANANIA GENNARO Repertorio 48319 del 23/10/1993. Soggetto donatario.

TRASCRIZIONI A FAVORE – ATTO TRA VIVI – DIVISIONE:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/11/1993, Registro Particolare 17646, Registro Generale 21017, Pubblico ufficiale ANANIA GENNARO Repertorio 48319 del 23/10/1993. Immobili siti in Feroletto Antico.

ISCRIZIONE CONTRO – IPOTECA VOLONTARIA:

- ISCRIZIONE CONTRO del 05/05/2006, Registro Particolare 1065, Registro Generale 8244, Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 79742/11324 del 27/04/2006 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Immobili siti in Feroletto Antico (CZ). SOGGETTO DEBITORE

TRASCRIZIONI A FAVORE – ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/12/2007, Registro Particolare 15134, Registro Generale 22932, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 31/396 del 08/01/1992. Immobili siti in Feroletto Antico (CZ).

TRASCRIZIONI CONTRO – VERBALE DI PIGNORAMENTO:

- TRASCRIZIONE CONTRO DEL 27/01/2022, Registro Particolare 911, Registro Generale 1242, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, Repertorio 1138/2008 del 18.12.2008 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - IMMOBILI SITI IN FEROLETO ANTICO (CZ)

TRASCRIZIONI CONTRO – VERBALE DI PIGNORAMENTO:

- TRASCRIZIONE CONTRO DEL 01/08/2022, Registro Particolare 9039, Registro Generale 10985, Pubblico ufficiale UFF.GIUD.TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, Repertorio 594 del 06.07.2022 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - IMMOBILI SITI IN FEROLETO ANTICO (CZ)

- Le visure ipotecarie per **IMMOBILE PIGNORATO IN FEROLETO ANTICO Fg. 15, part. 341, (ALLEGATO F.3)**:

TRASCRIZIONI A FAVORE – ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/11/1993, Registro Particolare 17645, Registro Generale 21016, Pubblico ufficiale ANANIA GENNARO Repertorio 48319 del 23/10/1993. Soggetto donatario.

TRASCRIZIONI A FAVORE – ATTO TRA VIVI – DIVISIONE:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/11/1993, Registro Particolare 17646, Registro Generale 21017, Pubblico ufficiale ANANIA GENNARO Repertorio 48319 del 23/10/1993. Immobili siti in Feroletto Antico.

ISCRIZIONE CONTRO – IPOTECA VOLONTARIA:



<p>◦ <u>ISCRIZIONE CONTRO</u> del 05/05/2006, Registro Particolare 1065, Registro Generale 8244, Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 79742/11324 del 27/04/2006 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Immobili siti in Feroletto Antico (CZ). <u>SOGGETTO DEBITORE</u></p>
<p>TRASCRIZIONI A FAVORE - ATTO PER CAUSA MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE:</p> <p>◦ <u>TRASCRIZIONE A FAVORE</u> del 11/12/2007, Registro Particolare 15134, Registro Generale 22932, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 31/396 del 08/01/1992. Immobili siti in Feroletto Antico (CZ).</p>
<p>TRASCRIZIONI CONTRO - VERBALE DI PIGNORAMENTO:</p> <p>◦ <u>TRASCRIZIONE CONTRO</u> DEL 27/01/2022, Registro Particolare 911, Registro Generale 1242, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, Repertorio 1138/2008 del 18.12.2008 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - IMMOBILI SITI IN FEROLETO ANTICO (CZ)</p>
<p>TRASCRIZIONI CONTRO - VERBALE DI PIGNORAMENTO:</p> <p>◦ <u>TRASCRIZIONE CONTRO</u> DEL 01/08/2022, Registro Particolare 9039, Registro Generale 10985, Pubblico ufficiale UFF.GIUD.TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, Repertorio 594 del 06.07.2022 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - IMMOBILI SITI IN FEROLETO ANTICO (CZ)</p>

- Le visure ipotecarie per **IMMOBILE PIGNORATO IN FEROLETO ANTICO Fg. 15, part. 342, (ALLEGATO F.4)**:

<p>TRASCRIZIONI A FAVORE - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA:</p> <p>◦ <u>TRASCRIZIONE A FAVORE</u> del 13/11/1993, Registro Particolare 17645, Registro Generale 21016, Pubblico ufficiale ANANIA GENNARO Repertorio 48319 del 23/10/1993. Soggetto donatario.</p>
<p>TRASCRIZIONI A FAVORE - ATTO TRA VIVI - DIVISIONE:</p> <p>◦ <u>TRASCRIZIONE A FAVORE</u> del 13/11/1993, Registro Particolare 17646, Registro Generale 21017, Pubblico ufficiale ANANIA GENNARO Repertorio 48319 del 23/10/1993. Immobili siti in Feroletto Antico.</p>
<p>ISCRIZIONE CONTRO - IPOTECA VOLONTARIA:</p> <p>◦ <u>ISCRIZIONE CONTRO</u> del 05/05/2006, Registro Particolare 1065, Registro Generale 8244, Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 79742/11324 del 27/04/2006 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Immobili siti in Feroletto Antico (CZ). <u>SOGGETTO DEBITORE</u></p>
<p>TRASCRIZIONI A FAVORE - ATTO PER CAUSA MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE:</p> <p>◦ <u>TRASCRIZIONE A FAVORE</u> del 11/12/2007, Registro Particolare 15134, Registro Generale 22932, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 31/396 del 08/01/1992. Immobili siti in Feroletto Antico (CZ).</p>
<p>TRASCRIZIONI CONTRO - VERBALE DI PIGNORAMENTO:</p> <p>◦ <u>TRASCRIZIONE CONTRO</u> DEL 27/01/2022, Registro Particolare 911, Registro Generale 1242, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, Repertorio 1138/2008 del 18.12.2008 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - IMMOBILI SITI IN FEROLETO ANTICO (CZ)</p>
<p>TRASCRIZIONI CONTRO - VERBALE DI PIGNORAMENTO:</p> <p>◦ <u>TRASCRIZIONE CONTRO</u> DEL 01/08/2022, Registro Particolare 9039, Registro Generale 10985, Pubblico ufficiale UFF.GIUD.TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, Repertorio 594 del 06.07.2022 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - IMMOBILI SITI IN FEROLETO ANTICO (CZ)</p>

- Le visure ipotecarie per **IMMOBILE PIGNORATO IN FEROLETO ANTICO Fg. 15, part. 817, (ALLEGATO F.5)**:

<p>TRASCRIZIONI A FAVORE - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA:</p>



<p>◦ <u>TRASCRIZIONE A FAVORE</u> del 13/11/1993, Registro Particolare 17645, Registro Generale 21016, Pubblico ufficiale ANANIA GENNARO Repertorio 48319 del 23/10/1993. Soggetto donatario.</p>
<p>TRASCRIZIONI A FAVORE – ATTO TRA VIVI – DIVISIONE:</p> <p>◦ <u>TRASCRIZIONE A FAVORE</u> del 13/11/1993, Registro Particolare 17646, Registro Generale 21017, Pubblico ufficiale ANANIA GENNARO Repertorio 48319 del 23/10/1993. Immobili siti in Feroletto Antico.</p>
<p>ISCRIZIONE CONTRO – IPOTECA VOLONTARIA:</p> <p>◦ <u>ISCRIZIONE CONTRO</u> del 05/05/2006, Registro Particolare 1065, Registro Generale 8244, Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 79742/11324 del 27/04/2006 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Immobili siti in Feroletto Antico (CZ). <u>SOGGETTO DEBITORE</u></p>
<p>TRASCRIZIONI CONTRO – VERBALE DI PIGNORAMENTO:</p> <p>◦ <u>TRASCRIZIONE CONTRO</u> DEL 27/01/2022, Registro Particolare 911, Registro Generale 1242, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, Repertorio 1138/2008 del 18.12.2008 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - IMMOBILI SITI IN FEROLETO ANTICO (CZ)</p>
<p>TRASCRIZIONI CONTRO – VERBALE DI PIGNORAMENTO:</p> <p>◦ <u>TRASCRIZIONE CONTRO</u> DEL 01/08/2022, Registro Particolare 9039, Registro Generale 10985, Pubblico ufficiale UFF.GIUD.TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, Repertorio 594 del 06.07.2022 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - IMMOBILI SITI IN FEROLETO ANTICO (CZ)</p>

i creditori iscritti rilevati nelle visure ipotecarie e le SPESE RELATIVE PER LE RISPETTIVE CANCELLAZIONI^{1 2} riferite agli immobile pignorato sono:

<p>1. <u>ISCRIZIONE CONTRO</u> del 05/05/2006, Registro Particolare 1065, Registro Generale 8244, Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 79742/11324 del 27/04/2006 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. COSTO DI CANCELLAZIONE: € 35,00 (tasse ipotecarie)</p>
<p>2. <u>TRASCRIZIONE CONTRO</u> del 27/01/2022, Registro Particolare 911, Registro Generale 1242, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, Repertorio 1138/2008 del 18.12.2008 – atto esecutivo o cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Costo di CANCELLAZIONE³: € 200,00 DI IMPOSTA IPOTECARIA CODICE 1530 + € 59,00 IMPOSTA DI BOLLO CODICE 1533 + € 35,00 DI TASSE IPOTECARIE CODICE 1532 = € 294,00 (imposte ipotecarie, bollo e tasse ipotecarie)</p>

¹ Calcolate ai sensi del D.L. 347/90 secondo le prescrizioni fornite dal Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro. Ipoteca Giudiziale e Legale (l'imposta si applica sull'importo della somma per cui la formalità è chiesta) è calcolata in base ad una sommatoria del 0.50% capitale interessato iscritto+€ 35,00 tasse ipotecarie+59,35 bollo. La cancellazione dell'Ipoteca Volontaria € 35,00.

² Secondo la RISOLUZIONE N. 3 /2004 dell'Agencia del Territorio, la base imponibile della cancellazione delle ipoteche legali è la medesima di quella dell'iscrizione.

³ Fonte Agenzia delle Entrate, la base imponibile della cancellazione delle ipoteche legali e pignoramento è la medesima di quella dell'iscrizione. €200 per l'imposta ipotecaria (art.14 della tariffa allegata al d.lgs.31.10.1990, n.347 - art.18 e dell'art.7 D.P.R. 308/2000); €59 per l'imposta di bollo (art.3, punto 2 bis della tariffa allegata la D.P.R.642/1972); €35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n.347).



3. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 01/08/2022, Registro Particolare 9039, Registro Generale 10985, Pubblico ufficiale UFF.GIUD.TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, Repertorio 594 del 06.07.2022 – atto esecutivo o cautelare – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI- Costo DI CANCELLAZIONE:** € 200,00 DI IMPOSTA IPOTECARIA CODICE 1530 + € 59,00 IMPOSTA DI BOLLO CODICE 1533 + € 35,00 DI TASSE IPOTECARIE CODICE 1532 = **€ 294,00** (imposte ipotecarie, bollo e tasse ipotecarie)

TOTALE COSTI DELLE RELATIVE CANCELLAZIONI A SEGUITO DELL'EMANAZIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI:

€ 35,00 + € 294,00 + € 294,00 = **€ 623,00**

2.11 - UNDICESIMO QUESITO: "VISURE CATASTALI E IPOTECARIE"

Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali e 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 sussistenti tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato.

In **ALLEGATO C ED ALLEGATO F** vengono depositate visure aggiornate, per soggetto e per immobile:

- **VISURE IPOCATASTALI** (per immobile, storica, soggetto) (**ALLEGATO C.1, C.2, C.3**) richieste presso l'Agenzia del Territorio di Catanzaro (ex Catasto);
- **VISURE IPOTECARIE** (per soggetto, per immobile) (**ALLEGATO F.1, F.2, F.3, F.4, F.5**) tramite ispezione presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro (ex Conservatoria dei Registri).

Da un'attenta analisi ed accurato controllo incrociato non risultano esserci discrasie.

2.12 - DODICESIMO QUESITO: "REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA"

Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n.380, nonché le notizie di cui all'art.46 di detto T.U. e di cui all'art.40 della L. 28.2.85 n.47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art.46, c.1, del citato T.U., ovvero di cui all'art.40, c.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, c.5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, c.6, della citata L.47/85.

L'immobile ricade in una zona del Comune di Feroletto Antico individuata dal PSC in zone "**E.1-E.2-E.3-E.4: zona agricola**" (**ALLEGATO I.1**), in località Cropia. Con successivo Protocollo n.4369 del 21.7.2023, l'Ufficio Tecnico Comunale comunicava alla sottoscritta la rettifica al Certificato di Destinazione Urbanistica: le zone omogenee E1-E2-E3-E4 sono riconducibili al precedente PRG non vigente ed oggi racchiuse nel nuovo PSC come "**Zona Agricola**" (**ALLEGATO I.2**).

ARCH. VITTORIA D'AMICO

Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it



Per i beni indicati è stata richiesta un'Autorizzazione (**ALLEGATO L**) del 17.07.1995, Protocollo n.2502 per l'esecuzione di:

- intonaci esterni di un manufatto destinato a cucina;
- costruzione di una tettoia smontabile prefabbricata apribile per una superficie di 12 mq adiacente ad un manufatto destinato a deposito attrezzi agricoli prolungata al di sopra dello stesso esistente che fungerà da copertura.

Dall'analisi della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Feroletto Antico non risulta essere mai stata presentata una richiesta di licenza edilizia per la costruzione del fabbricato rurale annesso al terreno staggito. Trattasi quindi di bene costruito ante 1967.

Da un confronto però tra l'estratto di mappa catastale (**ALLEGATO C.4**) e le piante dello Stato di fatto (**ALLEGATO O**) emergono alcune difformità:

- Nel LOTTO 2: realizzazione di un bagno WC** al piano terra, annesso al fabbricato rurale, la cui data di realizzazione non è pervenuta alla scrivente, né tantomeno la richiesta ed autorizzazione degli uffici tecnici comunali;
- Nel LOTTO 2: costruzione di baracche** con volumetria non ben definita assimilabili a deposito e stalla, intesi come manufatti precari, realizzate senza autorizzazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Feroletto Antico;
- Nel LOTTO 1:** le colture delle particelle sono esclusivamente uliveto. Lo attesta anche lo stralcio ortografico dell'area staggita (**ALLEGATO E**). Esiste quindi una **variazione colturale** rispetto a quanto censito in Catasto Terreni del Comune di Feroletto Antico.

2.13 - TREDICESIMO QUESITO: "SANATORIA DEL BENE PIGNORATO"

In caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6.6.2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n.47 ovvero dell'art.46, comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

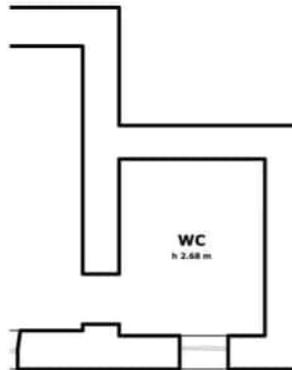
Per quanto concerne la sanabilità delle difformità rilevate nel **Lotto 2 punto A), realizzazione di un WC**, del Quesito Dodicesimo, si può applicare l'art.36 del D.P.R. 380/2001 in quanto ammissibili sia nel precedente Piano Regolatore Generale sia nel Piano Strutturale Comunale. La superficie attualmente coperta è pari a circa 49 mq ed il suo incremento massimo ammissibile quindi sarà 9,6 mq. La difformità è costituita dalla realizzazione di un bagno posto al piano terra con una superficie lorda complessiva comprensiva di muri esterni pari mq 8,5. Per poter avere il rilascio del permesso in sanatoria, a titolo di oblazione dovrà essere versato il contributo di costruzione in misura doppia secondo quanto prescritto dall'art.16 del DPR 380/2001. Secondo quanto prescritto nell'art.80, comma 2, delle Norme di Attuazione del Comune di Feroletto Antico, (**ALLEGATO P**) "sono ammessi gli interventi di AM (ampliamento) e RI

ARCH. VITTORIA D'AMICO

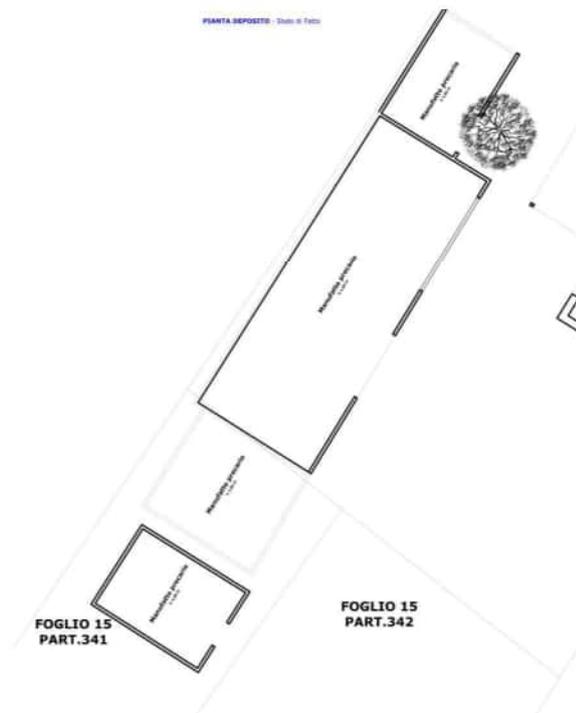
Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it



(demolizione e ricostruzione) con un incremento massimo della SC del 20% una tantum". Per l'Art. 17 (L), comma 3, lettera a) e b), DPR 380/2001 il contributo di costruzione non è dovuto in quanto trattasi d'interventi ricadenti in zone agricole e perché l'ampliamento non supera il 20% della superficie coperta di edifici unifamiliari.



Per quanto concerne la sanabilità delle difformità rilevate nel **Lotto 2 punto B)** del Quesito Dodicesimo, i **manufatti precari e baracche** dovranno essere demoliti e poi, eventualmente, ripristinati rispettando le prescrizioni dell'art.84 Norme Tecniche di Attuazione del PSC vigente del Comune di Feroletto Antico (**ALLEGATO P**).



Per quanto concerne la sanabilità delle difformità rilevate nel **Lotto 1 punto C)** del Quesito Dodicesimo, bisognerà presentare all'Agenzia del Territorio una pratica catastale per eseguire il cambio di **Variazione Culturale** delle particelle n.323, 341 e 342 da Seminativo Arboreo e Querceto in Uliveto.

ARCH. VITTORIA D'AMICO

Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it



COSTO TOTALE:

SANATORIA EDILIZIA; DEMOLIZIONE E RIPRITINO; VARIAZIONE CATASTALE	
OBLAZIONE obbligatoria da pagare per ogni unità immobiliare all'interno della quale sono stati realizzati gli abusi. Art.34 DPR 380/2001. € 516,00 x n. 1 unità immobiliare	€ 516,00
<ul style="list-style-type: none"> • SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (SCIA) in sanatoria ONERI DI URBANIZZAZIONE primaria e secondaria • Costruzione, ampliamento e sopraelevazione di edifici residenziali in zone agricole e di cui al al D.M. 2,4,1968 realizzati da soggetto non imprenditore agricolo a titolo principale. Con incremento di volume F.t fino a 200 mc • VERSAMENTO del bollettino postale per i diritti di segreteria Ufficio Tecnico Comune Feroleto Antico • Segnalazione certificata agibilità edifici • Costi per la variazione di coltura Agenzia del Territorio. Le particelle n.323, 341 e 342 hanno tutti una destinazione attuale ad uliveto 	€ 768,00
	€ 1.284,00
SPESE TECNICHE PER ISTRUTTORIA PRATICA Permesso costruire e Catasto	
SPESE TECNICHE (architetto o ingegnere) comprensive di: rilievo del fabbricato ed istruzione progetto, redazione degli elaborati grafici, delle relazioni, redazione del Collaudo Statico, redazione certificato di agibilità, variazione catastale planimetrica e colturale	€ 4'000,00
DEMOLIZIONI PER IL RIPRISTINO DELLA DESTINAZIONE D'USO delle baracche precarie insistenti sulla particella n.817, FG.15 (oggi adibiti a ricovero degli animali)	
Costi demolizione e ripristino, discarica	€ 1.000,00
TOTALE SPESA SANATORIA	€ 6.284,00

2.14 - QUATTORDICESIMO QUESITO: "BENE GRAVATO DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO"

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

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero di diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.



2.15 - QUINDICESIMO QUESITO: "STIMA DELL'IMMOBILE"

Determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il calore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

Il bene è costituito da più terreni (LOTTO 1) con annesso fabbricato rurale (LOTTO2), ubicati in località Crocia, nel Comune di Feroletto Antico.

STIMA PER I TERRENI: LOTTO 1

Metodo per **sintetico comparativo diretta**. Per la valutazione dei terreni viste le informazioni assunte presso operatori nel settore della compravendita immobiliare e soprattutto consultati in via indicativa i **"Valori Agricoli Medi" VAM (ALLEGATO M)** della provincia di Catanzaro – annualità 2019, la più recente resa dall'Agenzia delle Entrate.

La sottoscritta ritiene che tali valori vadano aumentati perché il valore agricolo medio nel calcolo dell'indennità di esproprio per pubblica utilità viene triplicato nel caso che l'area sia coltivata direttamente dal proprietario in base all'art.45, c.2, lett. d) del D.P.R. n°327/2001. In ogni modo, il valore di mercato del terreno agricolo è ben superiore alle tabelle VAM citate, considerando i suoi valori intrinseci ed estrinseci.

Il Comune di Feroletto Antico ricade nella Regione Agraria n.5 della provincia di Catanzaro all'interno della quale appartiene il Comune di Feroletto Antico abbiamo i seguenti valori:

- ULIVETO € 22.458,00/Ha pari ad € 2,2458/mq che triplicati corrispondono a € 6,7374 arrotondato ad **€ 7,00/mq**
- QUERCETO € 7.155,00/Ha pari ad € 0,7155/mq che triplicati corrispondono a € 2,1465 arrotondato ad **€ 2,5/mq**
- SEMINATIVO ARBOREO € 11.960,00/Ha pari ad € 1,196/mq che triplicati corrispondono a € 3,588 arrotondato ad **€ 4,00/mq**

FG.15, part.323	TIPO COLTURA	SUPERFICIE mq	€/mq	VALORE TERRENO
AA	ULIVETO	300	€ 7,00	€ 2.100,00
AB	QUERCETO	140	€ 2,5	€ 350,00

FG.15, part.341	TIPO COLTURA	SUPERFICIE mq	€/mq	VALORE TERRENO
	SEMINATIVO ARBOREO	270	€ 4,00	€ 1.080,00

ARCH. VITTORIA D'AMICO

Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it



FG.15, part.342	TIPO COLTURA	SUPERFICIE mq	€/mq	VALORE TERRENO
	SEMINATIVO ARBOREO	520	€ 4,00	€ 2.080,00

TOTALE € 5.610,00

Dalle indagini però le particelle hanno tutti una coltivazione in alberi di ULIVETO. Pertanto i valori precedenti saranno rivalutati in:

FG e PARTICELLA	TIPO COLTURA	SUPERFICIE mq	€/mq	VALORE TERRENO
FG.15, part.323	ULIVETO	440	€ 7,00	€ 3.080,00
FG.15, part.341	ULIVETO	270	€ 7,00	€ 1.890,00
FG.15, part.342	ULIVETO	520	€ 7,00	€ 3.640,00
TOTALE LOTTO 1				€ 8.610,00

STIMA PER IL FABBRICATO RURALE: LOTTO 2

Si utilizzerà il **METODO DEL COSTO DI COSTRUZIONE (COST APPROACH)** che mira a determinare il valore dell'immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione del fabbricato eventualmente deprezzato. E' un metodo utilizzato nei luoghi in cui non è apprezzabile la comparazione con altri immobili per un confronto perché ne è carente il mercato.

Si valuteranno pertanto il valore del suolo, il costo di costruzione dell'edificio a nuovo ricercato nei prezzi di mercato degli appalti e la stima del deprezzamento maturato, riferito al deperimento fisico, al deperimento funzionale e all'obsolescenza economica della costruzione.

Il deterioramento fisico è la quota parte di deprezzamento del bene per effetto dell'usura e del tempo.

Il Deperimento funzionale è la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua incapacità di assolvere le proprie funzioni.

L'obsolescenza economica deriva da cause esterne all'immobile, relative alla localizzazione o alle condizioni di mercato immobiliare.

Si dovrà dapprima calcolare il costo di costruzione totale sommando il costo di costruzione delle singole parti del complesso analizzato, le spese tecniche necessarie, gli oneri comunali da versare.

$$VB = Va + Vbd + O + S + U$$

dove

Vb=valore di mercato del bene

Va=valore dell'area

Vbd=valore del deprezzamento calcolato

O=oneri di urbanizzazione pari al 7% del costo di costruzione

S=Spese tecniche 8% del costo di costruzione

U=utile del promotore 10% del costo di costruzione

Essendo, però, la valutazione volta a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato (principio di sostituzione), si



deve usare per la stima il valore del terreno edificabile nel segmento di mercato più prossimo, e quindi il valore di €/mq 51,30 desunto dal Regolamento ICI del Comune di Feroletto (**ALLEGATO N**) e borsino Immobiliare (**ALLEGATO Q**) con valore di € 56,00/mq (media tra € 45,00 e € 67,00). Si reputa congruo € 52,00/mq.

L'area del terreno sulla quale insiste il fabbricato rurale è pari nella sua complessità ad 431 mq.

Nel dettaglio avremo quindi che l'area sulla quale insiste il fabbricato rurale è un terreno agricolo ma che considereremo il cui valore pari ad € 52,00/mq * 431 = € 22.412,00.

Pertanto **Va = € 22.412,00**

Il totale della superficie da ricostruire per il fabbricato rurale è pari a 172 mq che moltiplicati per il costo di costruzione €/mq pari a 750,00 ci darà € 129.000,00 le cui incidenze sono così quantificate:

- per le strutture 40% di 129.000,00 = € 51.600,00
- per gli impianti 25% di 129.000,00 = € 32.250,00
- per le finiture 35% di 129.000,00 = € 45.150,00

Il bene però ha subito un deprezzamento Vbd che andrà a calcolarsi con la formula $C_t = C \times (1-t/n)$ dove

- C_t è il valore del deprezzamento,
- C è il costo dell'impianto, strutture e finiture,
- t vetustà dell'impianto, struttura e finiture,
- n vita utile dell'impianto (30 anni), struttura (75 anni) e finiture (35 anni).

Considerando che per il fabbricato rurale è stata presentata la richiesta di manutenzione (**ALLEGATO L**) per recupero intonaci esterni del 1995 con autorizzazione di 12 mesi per poterli completare, si suppone che l'immobile abbia una vetustà sulle finiture calcolata a partire dal 1996. Per tali ragioni hanno una vetustà di 27 anni, mentre la struttura e gli impianti non sono mai stati oggetto di manutenzione e la loro vetustà coincide con l'epoca della costruzione, la cui data non è certa ma ne assumiamo il 1967, quindi 56 anni.

Dai valori su indicati avremo pertanto:

- per le strutture € 51.600,00 x [1-(56/75)] = € 13.072,00
- per le impianti € 32.250,00 x [1-(56/75)] = € 8.170,00
- per le finiture € 45.150,00 x [1-(27/75)] = € 28.896,00

Vbd = € 50.138,00

O = oneri di urbanizzazione pari al 7% del costo di costruzione = 7% € 129.000,00 = **€ 9.030,00**

S = Spese tecniche 8% del costo di costruzione = 8% € 129.000,00 = **€ 10.320,00**

U = utile del promotore 10% del costo di costruzione = 10% € 129.000,00 = **€ 12.900,00**

Il valore complessivo

VB = Va + Vbd + O + S + U = € 22.412,00 + € 50.138,00 + € 9.030,00 + € 10.320,00 + € 12.900,00

LOTTO 2 = VB = € 104.800,00



V = VALORE DEL BENE = Lotto 1+Lotto2= $V_t + V_b = € 8.610,00 + € 104.800,00 = € 113.410,00$

VALORE DEL BENE = € 114.000,00

2.16 - SEDICESIMO QUESITO: "PLANIMETRIA-SCHEDA RIASSUNTIVA"

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 ma completa descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti sull'ordinanza di vendita), il Comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati: al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta.

2.16.a - Planimetria del bene staggito:

Nello schema (**ALLEGATO O**) viene riportata la planimetria del bene, ricavata dopo le operazioni di rilievo peritali in località Cropia, censito in Catasto Terreni, Foglio 15, part. n. 323, 341, 342, 817.

2.16.b - Schema di riepilogo e descrizione riassuntiva:

SOMMARIA DESCRIZIONE:

L'immobile oggetto di operazioni peritali è sito in una zona periferica del Comune di Feroletto Antico, in località Cropia. E' costituito da terreni seminativo ed arboreo con annesso fabbricato rurale.

La scrivente identifica i beni raggruppandoli in due lotti:

- **Lotto 1:** costituito da **Terreni** indentificati nel Catasto Terreni al Foglio 15, particelle 323, 341, 342. Si accede ai terreni tramite strada carrabile ed hanno una piantumazione ad uliveto per tutto il terreno
- **Lotto 2:** costituito da **Fabbricato rurale, magazzini e deposito/baracche** indentificato nel Catasto Terreni al Foglio 15, particella 817. E' costituito da due livelli, piano terra e primo piano, collegati tra loro da scala in muratura esterna. La struttura statica dei muri perimetrali ed interni sono in muratura portante, Il pavimento è in prodotto ceramico ed il rivestimento del bagno in piastrelle di ceramica così come il pavimento. Accedendo al piano terra ci si immette in un locale adibito a cucina, comunicante a sua volta con un'altra camera e da essa al locale WC. Usciti fuori nell'aia del fabbricato, si può accedere alla scala esterna che permette il collegamento col livello superiore, dove, attraverso un ballatoio è possibile l'accesso al piano. Entrati, da un piccolo disimpegno si diramano le due camere da letto ed un locale WC per i servizi igienici. Ampie finestre e portafinestre garantiscono un ottimo ricambio dell'aria ed ampia luminosità; dalle stesse è possibile godere di un bellissimo panorama che si stende sulla vegetazione, sulla Piana e sul golfo di Sant'Eufemia. Nell'aia della particella 817 insistono dei **magazzini** regolarmente accatastati, all'interno



del quale, in una stanza, è stato allestito una cucina rustica con caminetto ed anche delle baracche e manufatti precari per il ricovero di attrezzi agricoli e stalla per animali.						
COMUNE DI UBICAZIONE FRAZIONE, VIA O LOCALITÀ						
Feroletto Antico, Località Cropa						
CONFINI						
Il bene oggetto di istanza di vendita risulta essere confinante catastalmente: <ul style="list-style-type: none"> • A nord: Fg.15, part.281; • Ad ovest: Fg.15, part.318; • A est: Fg.15, part.323, 1030; • A sud: Fg.15, part.1030. 						
ESTENSIONE E DATI CATASTALI						
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	Rendita Catastale	
				mq	domenicale	agrario
15	323	uliveto	3	300	€ 0,77	€ 0,70
		querceto		140	€ 0,25	€ 0,05
15	341	seminativo arboreo	1	270	€ 1,53	€ 0,63
15	342	seminativo arboreo	1	520	€ 2,95	€ 1,21
15	817	Fabbricato rurale		431	Per l'immobile sono state avviate le procedure previste dall'art.1, c.277, Legge n. 244/1997. VARIAZIONE D'UFFICIO del 18.03.2019 Pratica n. CZ0019774 in atti dal 18/03/2019 (n. 2063.1/2019)	
ATTUALE PROPRIETARIO				TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE		
Sig. ██████, nato a ██████ il ██████ in qualità di proprietario per 1/1				ATTO DI DONAZIONE a rogito del Notaio ANANIA Gennaro, del 23/10/1993, Repertorio n. 48319, Voltura n. 8617.1/1993 -Pratica n.55536 in atti dal 25/02/2002		
ISCRIZIONI				TRASCRIZIONI		
ISCRIZIONE CONTRO del 05/05/2006, Registro Particolare 1065, Registro Generale 8244, Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 79742/11324 del 27/04/2006 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. COSTO DI CANCELLAZIONE: € 35,00 (tasse ipotecarie)				TRASCRIZIONE CONTRO del 27/01/2022, Registro Particolare 911, Registro Generale 1242, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, Repertorio 1138/2008 del 18.12.2008 - atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI COSTO DI CANCELLAZIONE: € 294,00 (imposte ipotecarie, bollo e tasse ipotecarie)		
				TRASCRIZIONE CONTRO del 01/08/2022, Registro Particolare 9039, Registro Generale 10985, Pubblico ufficiale UFF.GIUD.TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, Repertorio 594 del 06.07.2022 - atto esecutivo o cautelare - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI- COSTO DI CANCELLAZIONE: € 294,00 (imposte ipotecarie, bollo e tasse ipotecarie)		
TOTALE COSTI DELLE RELATIVE CANCELLAZIONI: € 632,00						



STATO DI OCCUPAZIONE	
Attività agricola	
REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICHE DEL BENE	
<p>Dall'analisi della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Feroletto Antico non risulta essere mai stata presentata una richiesta di licenza edilizia per la costruzione del fabbricato rurale annesso al terreno staggito. Trattasi di bene costruito ante 1967.</p> <p>Da un confronto però tra l'estratto di mappa catastale (ALLEGATO C.4) e le piante dello Stato di fatto (ALLEGATO O) emergono alcune difformità:</p> <p>A. Nel LOTTO 2: realizzazione di un bagno al piano terra, annesso al fabbricato rurale, la cui data di realizzazione non è pervenuta alla scrivente, né tantomeno la richiesta ed autorizzazione degli uffici tecnici comunali. Da sanare;</p> <p>B. Nel LOTTO 2: costruzione di baracche con volumetria non ben definita assimilabili a deposito e stalla, intesi come manufatti precari, realizzate senza autorizzazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Feroletto Antico. Da demolire;</p> <p>C. Nel LOTTO 1: le colture delle particelle sono esclusivamente uliveto. Lo attesta anche lo stralcio ortografico dell'area staggita (ALLEGATO E). Da sanare.</p> <p style="text-align: center;">TOTALE COSTI SANATORIA € 6.284,00</p>	
ABITABILITÀ E AGIBILITÀ DEL BENE	
Presso l'Ufficio Tecnico del Feroletto Antico non è stata avanzata alcuna richiesta per il rilascio del Certificato di Abitabilità e della Dichiarazione di Agibilità.	
VALORE DEL BENE	
€ 114.000,00	



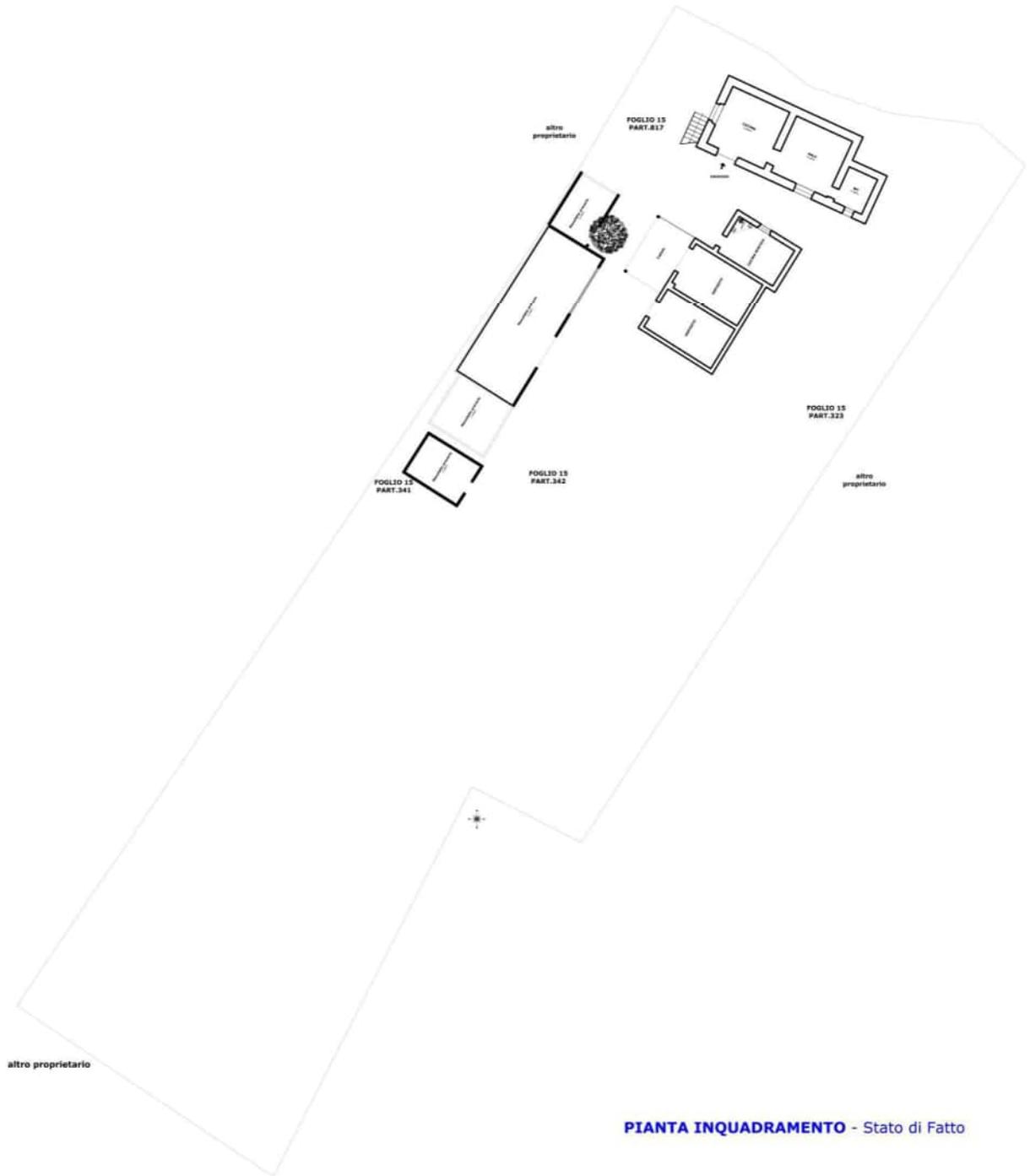
2.17 - DICIASSETTESIMO QUESITO: "REPERTORIO FOTOGRAFICO"

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

AREA ESTERNA**2.17.a - Veduta esterna**

STRALCIO ORTOFOTO FEROLETO ANTICO, LOCALITA' CROPIA





PIANTA INQUADRAMENTO - Stato di Fatto





ARCH. VITTORIA D'AMICO

Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it





ARCH. VITTORIA D'AMICO

Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it





ARCH. VITTORIA D'AMICO

Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it





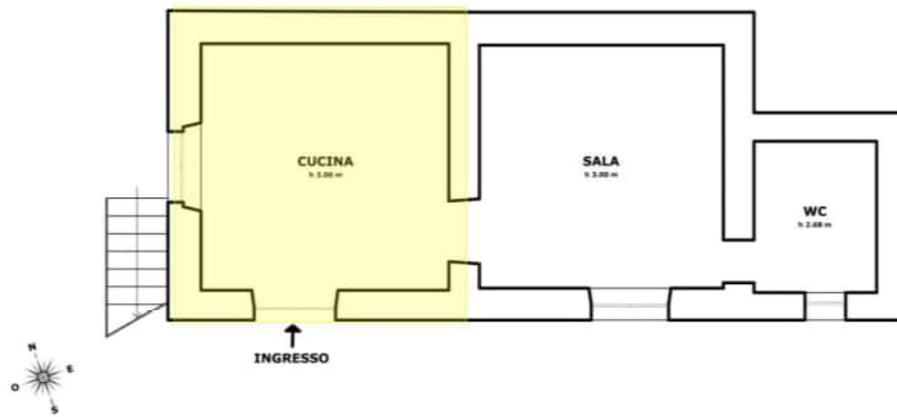
ARCH. VITTORIA D'AMICO

Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it



PIANO TERRA FABBRICATO RURALE

2.17.b – Ingresso e Cucina:



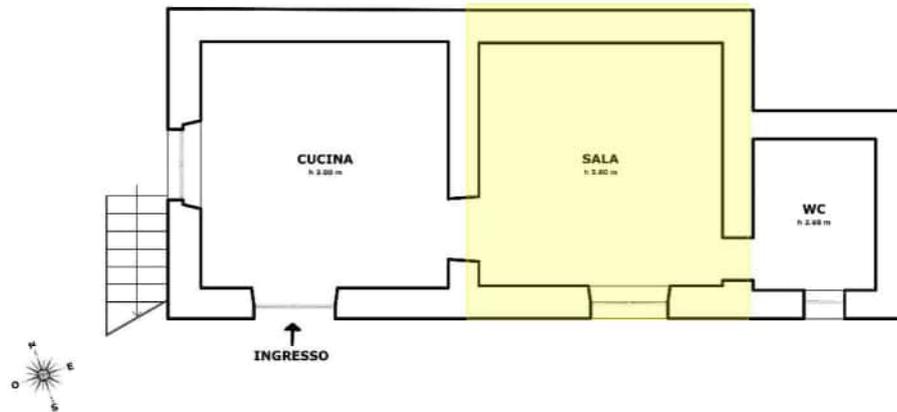


ARCH. VITTORIA D'AMICO

Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it



2.17.c - Sala:



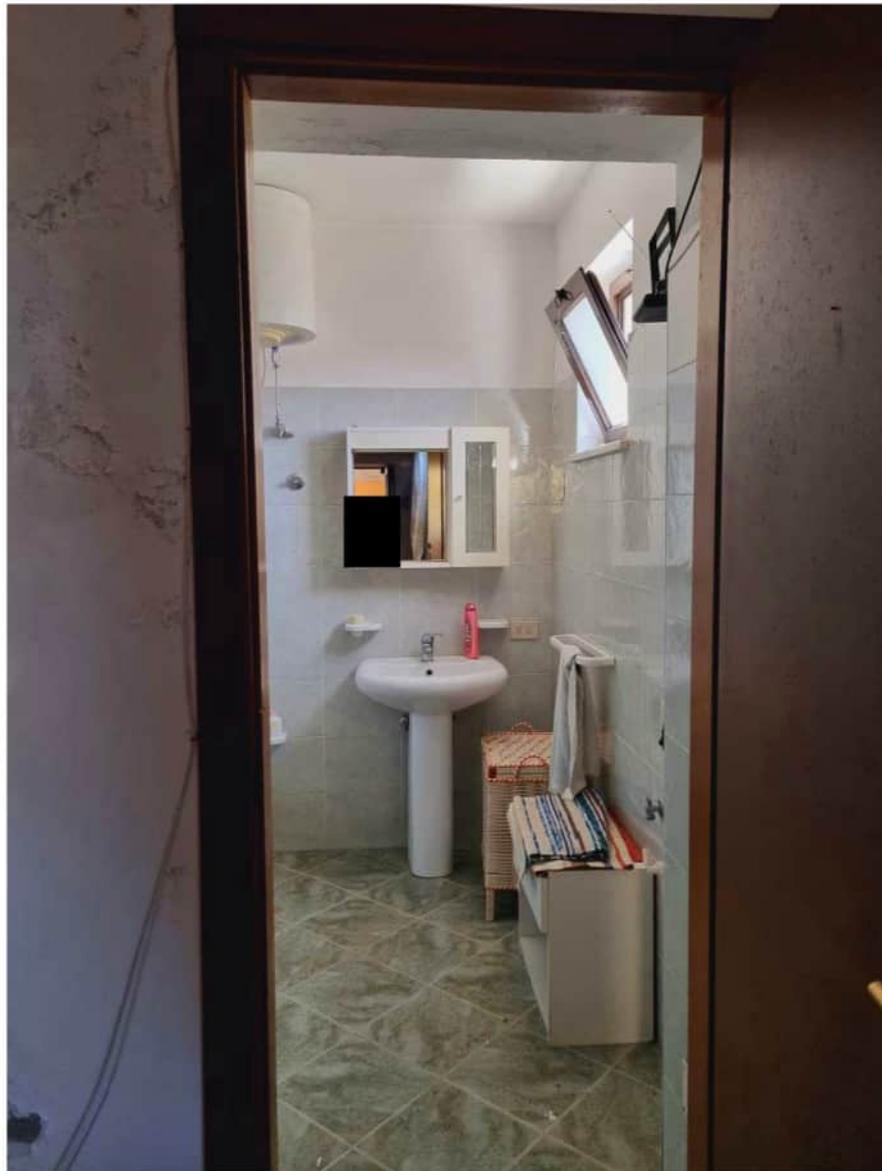
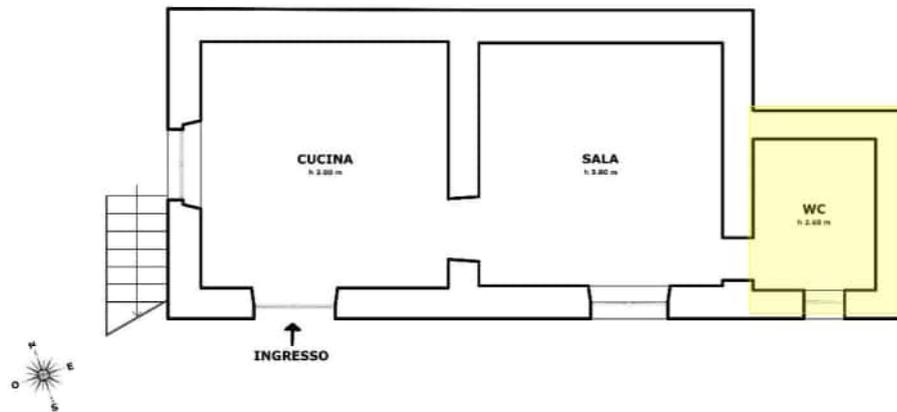


ARCH. VITTORIA D'AMICO

Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it



2.17.d - WC:



ARCH. VITTORIA D'AMICO

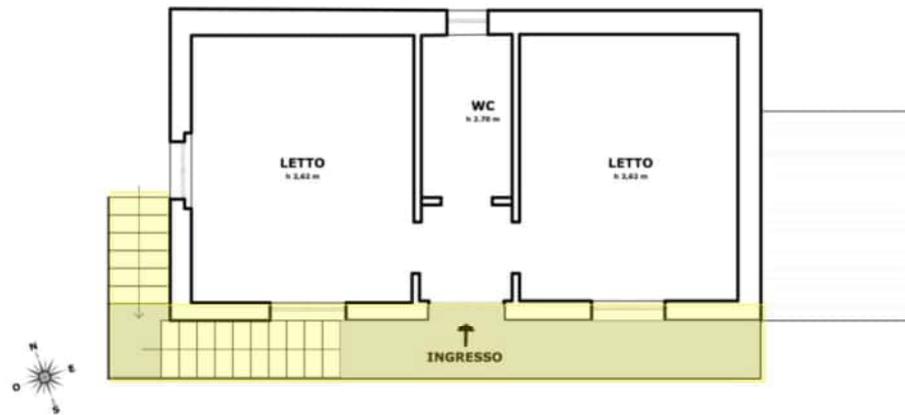
Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it

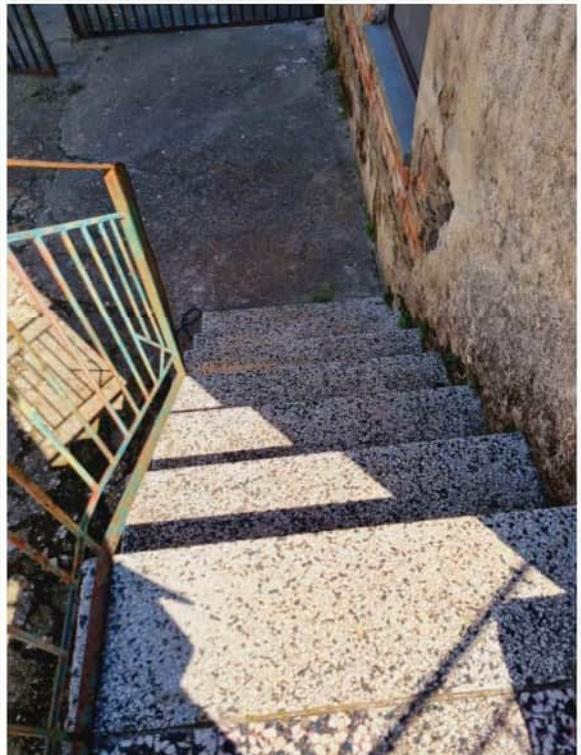




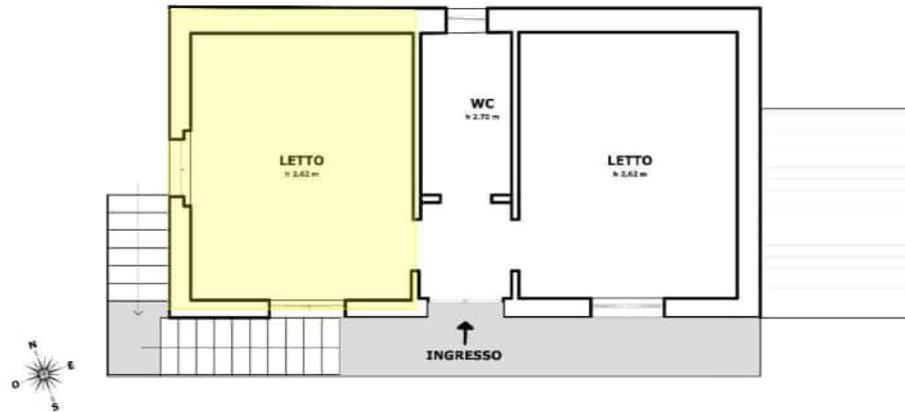
PIANO PRIMO FABBRICATO RURALE

2.17.e - Scala esterna:





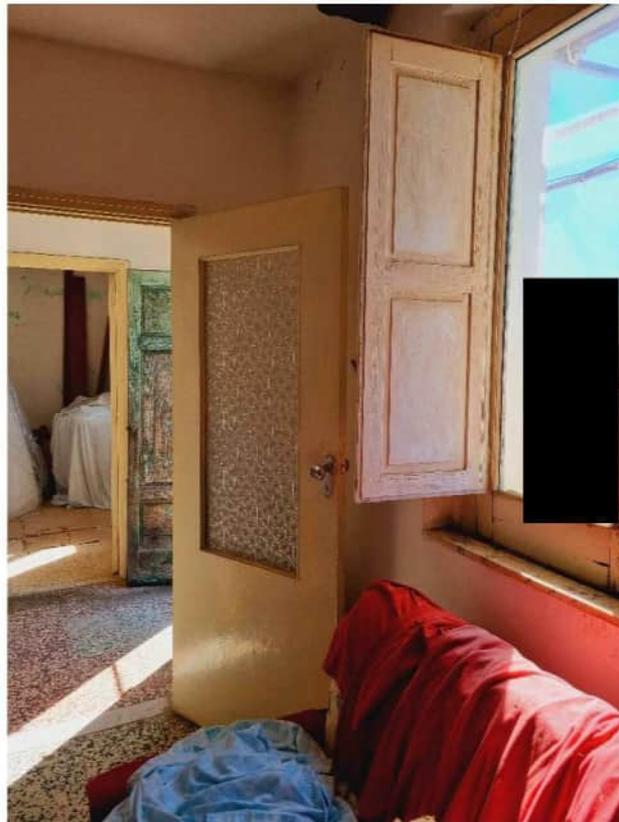
2.17.f – Letto 1:



ARCH. VITTORIA D'AMICO

Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it





ARCH. VITTORIA D'AMICO

Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it



2.17.g – Disimpegno e WC:



ARCH. VITTORIA D'AMICO

Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it





ARCH. VITTORIA D'AMICO

Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it



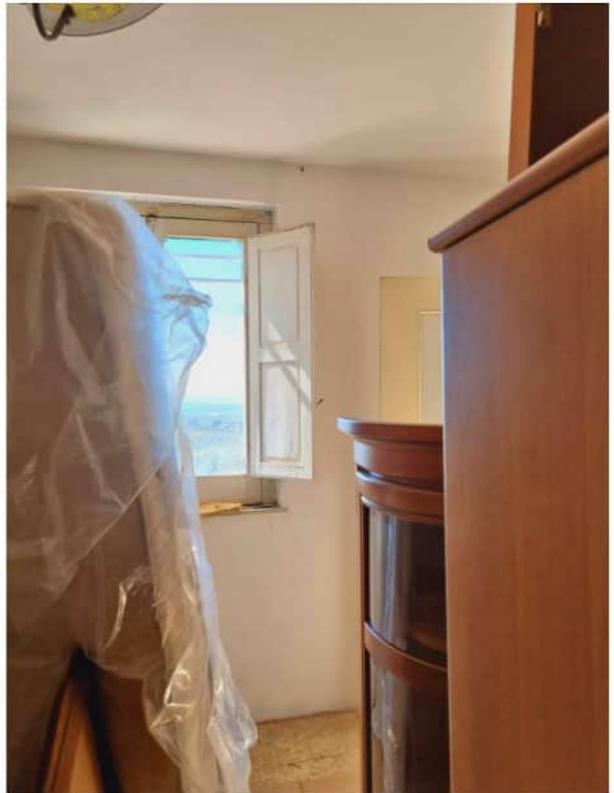
2.17.h - Letto 2:



ARCH. VITTORIA D'AMICO

Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it





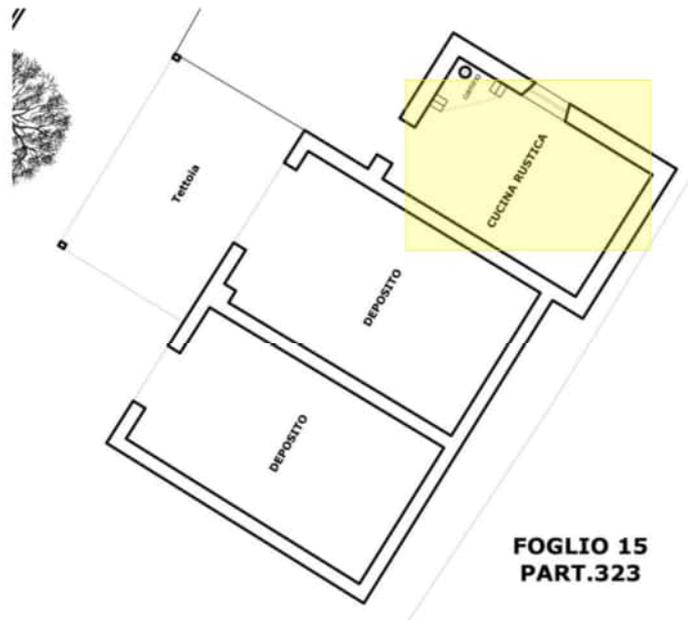
ARCH. VITTORIA D'AMICO

Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it



PIANO TERRA DEPOSITI/MAGAZZINI ACCATASTATI REGOLARMENTE

2.17.i - Cucina rustica



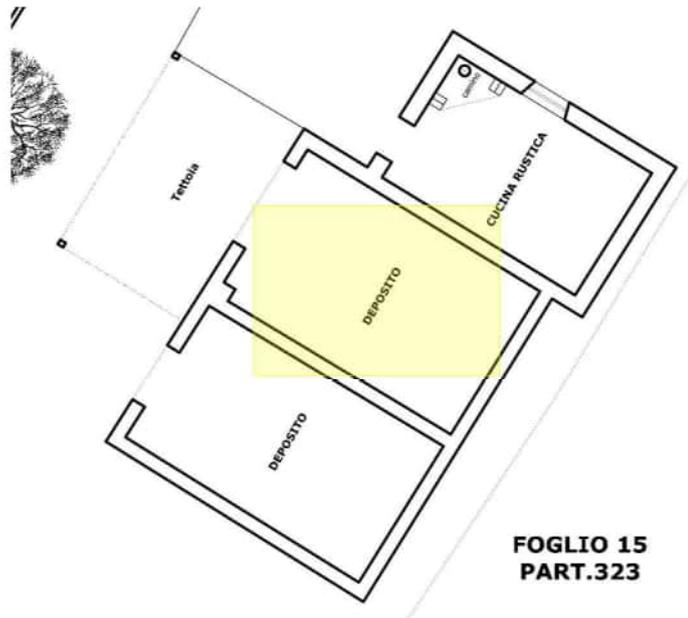


ARCH. VITTORIA D'AMICO

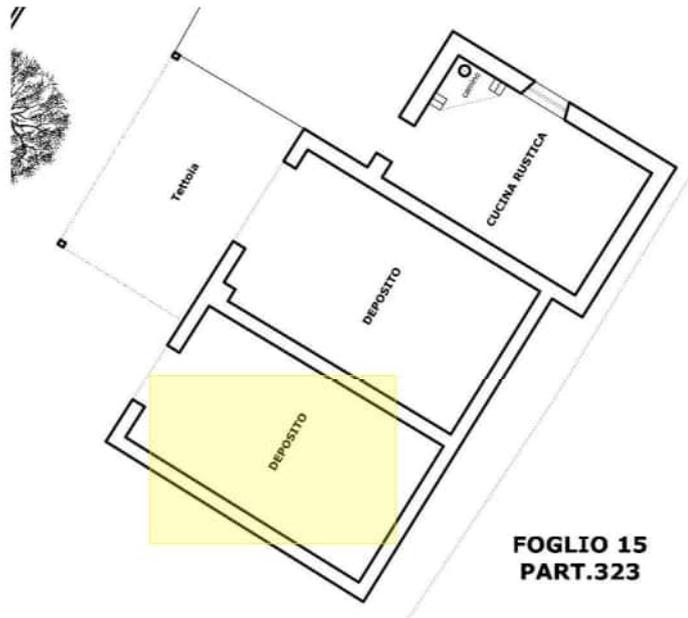
Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it



2.17.1 - Deposito 1

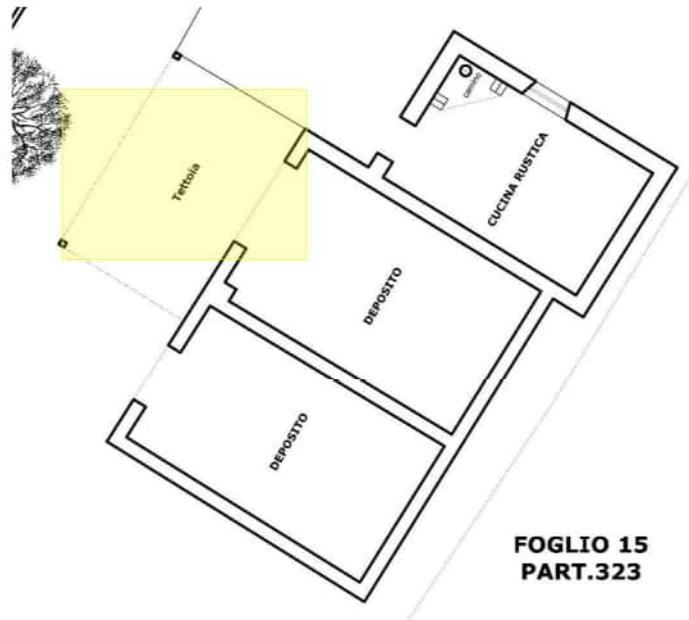


2.17.m - Deposito 2





2.17.n - Tettoia

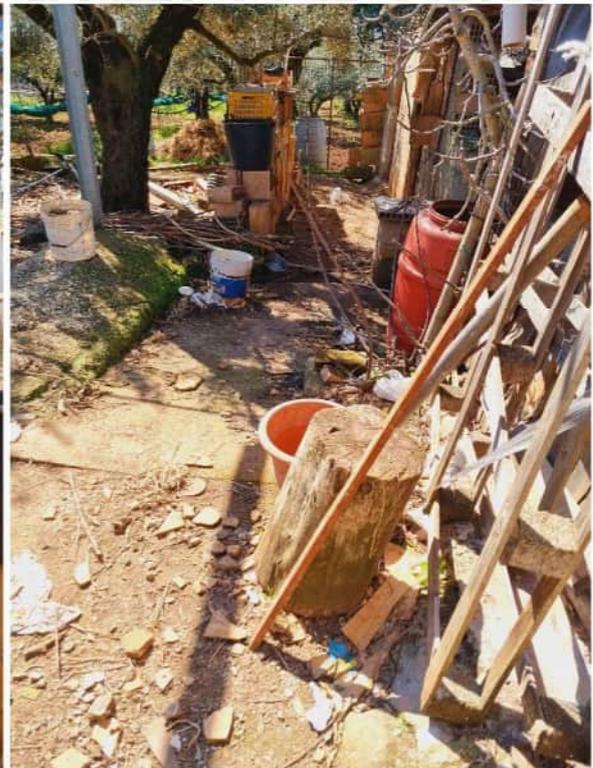
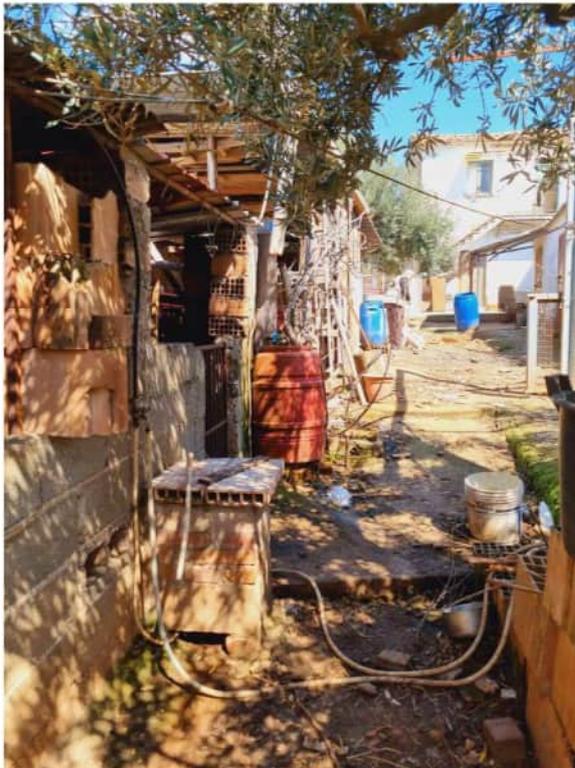
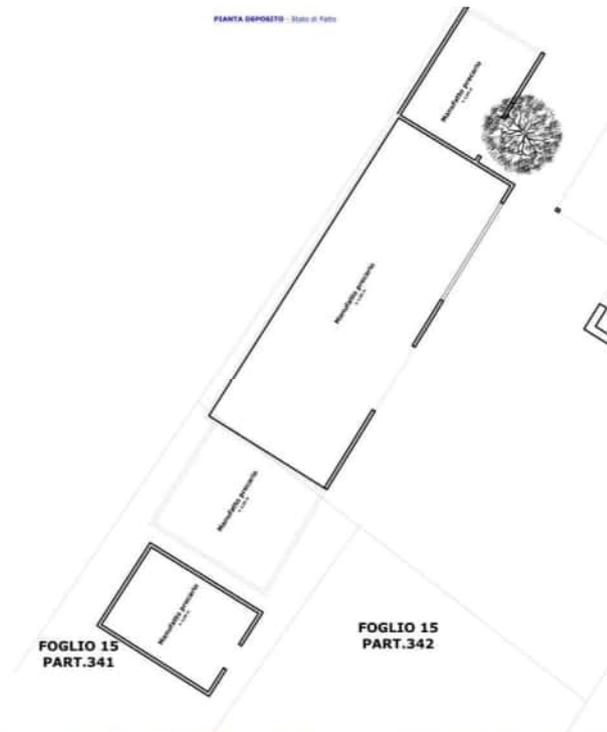


ARCH. VITTORIA D'AMICO

Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it



PIANO TERRA BARACCHE/DEPOSITO MANUFATTI PRECARI senza autorizzazione



ARCH. VITTORIA D'AMICO

Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it





ARCH. VITTORIA D'AMICO

Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it



3. CONCLUSIONI

La sottoscritta C.T.U. arch. Vittoria D'Amico, ringrazia innanzitutto la S.V.I. Ill.mo G.E. dott.ssa ALESSIA IAVAZZO per la fiducia accordatami.

Nell'assunzione di ogni responsabilità etica, morale e tecnica nell'espletamento dell'incarico ai sensi dell'art.193 del Codice di Procedura Civile, rassegna la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento o per eventuali integrazioni dovessero necessitare, nella speranza che suddetta Consulenza possa risultare di efficace supporto alla risoluzione della causa civile, a certezza di aver fedelmente adempiuto al mandato affidatomi.

LAMEZIA TERME, 26 luglio 2023

Il C.T.U.

Arch. VITTORIA D'AMICO



ARCH. VITTORIA D'AMICO

Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it

