

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

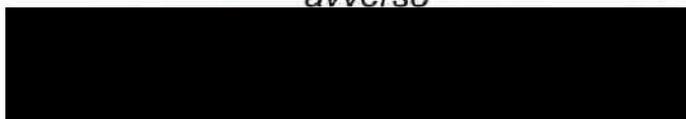
G.E. dr^{ssa} Adele Foresta

Procedura esecutiva iscritta al n. 40/2019 R.G.E.

Promossa da



avverso



**-CONSULENZA DI ESPERTO PER LA STIMA -
RELAZIONE**

Geometra Antonio Filippa
via G. Tomaino n.4 - 88046 Lamezia Terme
Tel. e fax 0968-442933 - Cell. 360-966682 -
E-mail: filippa.antonio@libero.it - Pec: antonio.filippa@geopec.it

promossa da

Sommario

PREMESSA	1
Risposta al quesito n. 1	7
Risposta al quesito n. 2	8
Risposta al quesito n. 3	8
Risposta al quesito n. 4	8
Risposta al quesito n. 5	29
Risposta al quesito n. 6	42
Risposta al quesito n. 7	43
Risposta al quesito n. 8	48
Risposta al quesito n. 9	49
Risposta al quesito n. 10	58
Risposta al quesito n. 11	94
Risposta al quesito n. 12	95
Risposta al quesito n. 13	113
Risposta al quesito n. 14	123
Risposta al quesito n. 15	125
Risposta al quesito n. 16	136
Risposta al quesito n. 17	144

PREMESSA

Lo scrivente **Antonio Filippa**, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Catanzaro con il numero 2320, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Lamezia Terme;

➤ Essendo stato nominato esperto per la stima nel procedimento in epigrafe il giorno **6 febbraio 2020** dal Giudice dell'Esecuzione dr.^{ssa} Adele Foresta;

➤ Avendo prestato *il giuramento e accettazione dell'incarico di stima*, avanti il funzionario della Cancelleria in data **11 febbraio 2020**;

➤ Ha proceduto alla redazione della presente relazione peritale al fine di presentare la stima degli immobili pignorati nell'ambito della presente procedura esecutiva iscritta al n. **40/2019 del R.E.** siti in comune di Curinga (CZ).

In data **11 febbraio 2020**, il giudice dell'esecuzione del Tribunale di Lamezia Terme, dr.^{ssa} Adele Foresta, poneva allo scrivente Antonio Filippa, nella sua qualità di esperto incaricato della stima, i seguenti quesiti:

promossa

1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ.¹ è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 17;
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 17;
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), confini e coordinate GPS 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 q.e;
5. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisi altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
6. valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
7. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;
8. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio 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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni

¹Si riporta il testo vigente del comma 2 dell'art. 567 c.p.c.: "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato 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."

anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, 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 (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 ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), quest'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 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 i 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 valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

promossa da

16. corredi la relazione — da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) — di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria ma completa descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell'ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;
17. estraiga reperto fotografico — in formato pdf e formato j.peg — dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni."

L'esperto, dopo aver provveduto allo studio degli atti di causa, procedeva alla convocazione - in data 12 febbraio 2020 - del sopralluogo, inizialmente fissato per il giorno 24 febbraio 2020, ore 9.30, preordinato all'espletamento dell'incarico affidatogli dal G.E., comunicato, per mezzo raccomandata 1, alla parte esecutata e al creditore procedente, Banca Monte Dei Pachi di Siena, all'indirizzo di posta elettronica certificata del legale, avvocato

(cfr. allegato n.8 - elab. n. 8.1). Considerata la comunicazione trasmessa dal legale, per la parte esecutata allo scrivente esperto, per mezzo P.E.C. del 22 febbraio 2020, relativamente alla richiesta di differimento delle attività peritali, stante l'assenza, per motivi familiari, dei suoi assistiti, lo scrivente, provvedeva a trasmettere ulteriore comunicazione alle parti. In data 24 febbraio 2020, fissando l'inizio delle operazioni per giorno 4 marzo 2020, ore 9.30. (cfr. allegato n.8 - elab. nn. 8.5 e 8.6)

Le operazioni di sopralluogo nel giorno prima indicato hanno riguardato le necessarie verifiche all'interno degli immobili pignorati in Via Nazionale o via Piano Delle Aie, provvedendo ad effettuare rilievi metrici e fotografici dei medesimi (cfr. verbali di sopralluogo - allegato n. 11 alla presente relazione peritale), in particolare:

- nella data del 4 marzo 2020, sono risultati presenti oltre al sottoscritto, il proprio collaboratore Armando Filippa e dopo aver letto i quesiti posti dal Giudice, accompagnato dai presenti si sono iniziate le ispezioni nelle unità immobiliari oggetto di pignoramento, poste in comune di Curinga alla via Nazionale o via Piano Delle Aie ed individuate

prontossà

con gli identificativi catastali: foglio di mappa n. 28 particelle n.528 sub.17 e 18 e particella n. 692.
Si evidenzia che in tale data, si è concordato il prosieguo delle operazioni peritali, per il giorno **13 marzo 2020, ore 9.30** relativamente a gli immobili esecutati posti nello stesso comune di Curinga alla via Salice n.10;

- in data **11 marzo 2020**, lo scrivente esperto, tenuto conto dell'emanazione del D.P.C.M. 9 marzo 2020, recante *"misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da Covid-19, applicabili sull'intero territorio nazionale"* provvedeva a rinviare la data del prosieguo delle operazioni peritali, concordate per il giorno 13 marzo 2020, alla data del **4 aprile 2020 ore 9.30**; (cfr. allegato n.8 – elab. n. 8.8)
- in data **2 aprile 2020**, lo scrivente esperto, tenuto conto del prolungamento delle misure restrittive previste dal D.P.C.M. 9 marzo 2020, inizialmente imposte fino al 3 aprile 2020, provvedeva a rinviare la data del prosieguo delle operazioni peritali, fissata per il giorno 4 aprile 2020, alla data del **20 aprile 2020 ore 9.30**; (cfr. allegato n.8 – elab. n. 8.9)
- in data **16 aprile 2020**, lo scrivente esperto, tenuto conto dell'ulteriore prolungamento delle misure restrittive previste dal D.P.C.M. 9 marzo 2020, in ultimo imposte fino al 3 maggio 2020, provvedeva a rinviare la data del prosieguo delle operazioni peritali, fissata per il giorno 20 aprile 2020, alla data del **20 maggio 2020 ore 9.30**; (cfr. allegato n.8 – elab. n. 8.12)
- nella data del **20 maggio 2020**, sono risultati presenti oltre al sottoscritto, il proprio collaboratore Armando Filippa e l'avvocato Emanuela Vitalone (custode giudiziario del procedimento); accompagnato dai presenti sono proseguite le ispezioni negli immobili oggetto di pignoramento, poste in comune di Curinga, alla via Salice; in particolare, ci è stato consentito di accedere all'unità immobiliare posta al secondo piano (terzo fuori terra) del "condominio Orchidea", dove, ho fornito l'assistenza tecnica all'avvocato Vitalone, al fine di accertare i cespiti che vengono, provvisoriamente, escluse dalle attività peritali poiché, ritenute abitazione principale (*particella n. 605 sub.14 e sub.17, pertinenza, del foglio n. 18 del comune di Curinga*), secondo le disposizioni del G.E. contenute nel provvedimento dell'8 maggio 2020. Intorno alle ore 10,00 è sopraggiunto, [redacted] legale della parte esecutata. Su indicazioni dell'avvocato Emanuela

pignossa di

Vitalone, dopo aver individuato le dette unità immobiliari costituenti l'abitazione principale

si è proceduto alla verifica, rilievo e misurazioni della rimanente unità staggita, identificata al foglio di mappa n.18, particella n. 605 sub.20, posta nello stesso "condominio Orchidea" in via Salice n.10 ed ubicata al piano terra rialzato e piano seminterrato. Le attività peritali sono proseguite nei locali in Via Nazionale o Via Piano Delle Aie per il controllo di alcune misure;

- in data **12 giugno 2020**, lo scrivente esperto, procedeva, previa disponibilità comunicata telefonicamente dal signor alla convocazione, per il giorno **12 giugno 2020** ore 9.30, di un terzo sopralluogo, presso gli immobili ubicati in via Nazionale o via Piano Delle Aie, comunicato alle parti interessate e al custode giudiziario a mezzo p.e.c. (cfr. allegato n.8 – elab. n. 8.16).

RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR^{SSA} ADELE FORESTA ALL'UDIENZA DEL GIORNO 11 febbraio 2020.

In via **preliminare**, è opportuno evidenziare che sebbene la procedura esecutiva in argomento sia afferente agli immobili oggetto di pignoramento del giorno **28 maggio 2019**, notificato mediante spedizione di copia in plico a.r. in data **11 giugno 2019** presso l'ufficio UNEP Tribunale di Lamezia Terme (ed effettivamente ricevuto il giorno **20 giugno 2019**) ai

trascritto il 25 luglio 2019 al n. 9910 del R.G. ed al n. 7956 del R.P., il presente elaborato peritale, come disposto dal Giudice dell'Esecuzione, dr^{ssa} Adele Foresta, concerne esclusivamente gli immobili identificati in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga: - foglio di mappa 18, dalla particella 605, subalterno 20 in via Salice n.10 (corrispondente all'immobile n. 2 dell'unità negoziale n. 3 come indicato nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento poc'anzi citato); - foglio di mappa 28, dalla particella 528, subalterno n.17 in via Nazionale (corrispondente all'immobile n. 1 dell'unità negoziale n. 1 come indicato nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento poc'anzi citato); - foglio di mappa 28, dalla particella 528, subalterno n.18 in via Nazionale (corrispondente all'immobile n. 3 dell'unità negoziale n. 1 come indicato nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento poc'anzi citato) e - foglio di mappa 28, dalla particella 692, in via Nazionale (corrispondente all'immobile n. 2

promossa

dell'unità negoziale n. 1 come indicato nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento poc'anzi citato) -cfr. allegato n.6 – elab. n. 6.8 -.

Quanto sopra in esito dei provvedimenti emessi dal G.E. dr.^{ssa} Adele Foresta dell'8 maggio 2020, 5 giugno 2020 e 2 novembre 2020, in conseguenza dell'accertamento eseguito dall'avvocato Emanuela Vitalone (Custode Giudiziario) in riferimento agli immobili, per i quali, la norma (art.54 ter D.L. 18/2020, introdotto con la legge di conversione n.27/2020 e art. 4, D.L. 28 ottobre 2020 n.137) ha disposto la sospensione temporanea fino al 31 dicembre 2020 di ogni procedura esecutiva per il pignoramento immobiliare avente ad oggetto l'abitazione principale del debitore. Le norme citate sono state emanate al fine di contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica da COVID-19 in tutto il territorio nazionale.

A seguito del sopralluogo del 20 maggio 2020, unitamente all'avvocato Emanuela Vitalone nella sua qualità di Custode Giudiziario si è potuto individuare i cespiti pignorati che costituiscono l'abitazione degli esecutati e individuati, al Catasto Fabbricati del Comune di Curinga: - foglio di mappa 18, dalla particella 605, subalterni n.14 e n.17 in via Salice n.10 (corrispondenti rispettivamente all'immobile n. 1 dell'unità negoziale n. 3 e all'immobile n.1 dell'unità negoziale n.2 come indicato nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento poc'anzi citato);

Quesito n. 1: se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ.² 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;

Risposta al quesito n. 1

In ordine ai beni staggiti è presente in atti la dichiarazione notarile, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del dottor **Andrea Scaglia**, notaio in Raffadali (AG) via Porta Agrigento n.195, **del 29 luglio 2019**; detta certificazione, ai sensi del secondo periodo del comma 2 dell'articolo 567 c.p.c., può sostituire *"l'estratto del catasto, nonché i certificati delle*

²Si riporta il testo vigente del comma 2 dell'art. 567 c.p.c.: *"Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato 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."*

promossa

iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento" (cfr. primo periodo del comma 2 dell'articolo 567 c.p.c.).

Pertanto, lo scrivente ha proceduto a rispondere ai quesiti dal n. 4 al n. 17 posti dal G.E. in data 6 febbraio 2020, come precisato nella formulazione del quesito n. 2 successivo.

Quesito n. 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 17;

Risposta al quesito n. 2

Come sopra indicato, lo scrivente ritiene di dover procedere a rispondere ai quesiti da 4 a 17;

Quesito n. 3: se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inadeguata, 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 inadeguata (descrizione da accludere, a quisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 17;

Risposta al quesito n. 3

Non ritenendo di ricadere nel caso in argomento, l'esperto procede alla redazione della relazione peritale secondo i quesiti da 4 a 17.

Quesito n. 4: identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi), confini e coordinate GPS 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.;

Risposta al quesito n. 4

4.1-DATI CATASTALI: Gli immobili, staggiti con atto di pignoramento del giorno 28 maggio 2019, notificato mediante spedizione di copia in plico a.r. in data 11 giugno 2019 (ed effettivamente ricevuto il giorno 20 giugno 2019) ai debitori escussi, signori

trascritto il 25 luglio 2019 al n. 9910 del R.G. ed al n. 7956 del R.P., contro il signor

(soggetto n. 1),

(per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n.

1), nonché contro la signora

(per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

relativamente all'unità negoziale n. 1, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria relativamente all'unità negoziale n. 3 – immobile n.2) ed a favore della

(per la quota di 1/1 del diritto di

promossa

proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria relativamente all'unità negoziale n. 3 – immobile n.2), sono individuati all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Catanzaro - ufficio provinciale Territorio – e riportati negli atti del Comune di Curinga, con i seguenti estremi catastali:

reparto fabbricati: foglio di mappa n. 18:

1. particella n. 605, sub. 20, categoria A/2, classe 1°, consistenza: 6,5 vani, superficie catastale 125 m² – esclusa aree scoperte 122 m² - Rendita Catastale € 281,99 e, riporta, nel campo indirizzo: Via Salice, piano T-S1, intestato a [redacted] [redacted] (proprietà per l'area 1/1) e [redacted] proprietà superficaria per 1/1 in regime di separazione dei beni - (cfr. visura catastale storica, all. n. 5 – elab. n. 5.16);

reparto fabbricati: foglio di mappa n. 28:

2.- particella n. 528, sub. 17, categoria C/1, classe 2°, consistenza: 283 m², superficie catastale 321 m² – Rendita Catastale € 1.680,81 e, riporta, nel campo indirizzo: Via Piano Delle Aie, piano T, intestato [redacted]

[redacted] per ½ in regime di separazione dei beni - (cfr. visura catastale storica, all. n. 5 – elab. n. 5.11);

3.- particella n. 528, sub. 18, categoria C/2, classe 2°, consistenza: 150 m², superficie catastale 172 m² – Rendita Catastale € 201,42 e, riporta, nel campo indirizzo: Via Piano Delle Aie, piano T, intestato a [redacted]

[redacted] (cfr. visura catastale storica, all. n. 5 – elab. n. 5.12);

4. particella n. 692, categoria C/2, classe 1°, consistenza: 106 m², superficie catastale 128 m² – Rendita Catastale € 120,44 e, riporta, nel campo indirizzo: Via Nazionale snc, piano T, intestato a [redacted]

[redacted] regime di separazione dei beni [redacted]

[redacted] per ½ in regime di separazione dei beni - (cfr. visura catastale storica, all. n. 5 – elab. n. 5.19);

4.2-OSSERVAZIONI SEGNALAZIONI E RICOSTRUZIONI DI NATURA CATASTALE:

Dalle indagini e ricerche esperite presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Catanzaro - ufficio provinciale Territorio, nonché, dalle richieste di documentazione (visure storiche,

proprio

estratto di mappa, elenco subalterni, planimetrie ecc.) le unità immobiliari interessate, nel ventennio antecedente la data della presente relazione, sono state oggetto delle seguenti mutazioni, costituzioni o variazioni di natura catastale che, di seguito, vengono riportate nella ricostruzione catastale:

4.2.1: UNITÀ IMMOBILIARE, PARTICELLA N. 605, SUB. 20 DEL FOGLIO N. 18 (RIPORTATA AL PUNTO N. 1 DEL PARAGRAFO CHE PRECEDE via Salice n.10),

CON RIFERIMENTO AL REPARTO TERRENI:

L'unità interessata è parte di un complesso edilizio in maggiore consistenza, denominato [redacted] identificato complessivamente con i numeri di mappale 604 e 605 del foglio di mappa n. 18 – comune di Curinga; il corpo di fabbrica identificato con il **mappale n.605** è stato denunciato per l'accatastamento, con l'atto di aggiornamento per l'introduzione in mappa: - tipo mappale del 3 dicembre 1993, n. 9137.1/1993, in atti del catasto terreni in data 21 gennaio 1995 successivamente trattato con Tipo Mappale del 9 ottobre 2001 protocollo n.327895 in atti dal 9 ottobre 2001 – Domanda di voltura 74/95 (n.74.1/1995) come risulta dal campo "dati derivanti da" della visura storica terreni (cfr. all. n. 5 – elab. n. 5.28);

- il fabbricato, individuato con il numero di **mappale 605 al reparto terreni, di complessivi mq 1293** (costituente cioè l'intero lotto edificato, che comprende la superficie del sedime del fabbricato e delle pertinenze scoperte) deriva come già detto, dal Tipo Mappale (*atto di aggiornamento per l'introduzione in mappa*) del 3 dicembre 1993, n. 9137.1/1993, in atti del catasto terreni in data 21 gennaio 1995 – successivamente trattato con Tipo Mappale del 9 ottobre 2001 protocollo n.327895 in atti dal 9 ottobre 2001 – Domanda di voltura 74/95 (n.74.1/1995) e comprende, la consistenza originaria della **particella n. 594** del foglio n. 18 del comune di Curinga, di natura terreno e risultava individuato (prima dell'edificazione) con qualità Uliveto, classe 2°, mq 1293, reddito dominicale £ 14.223 e reddito agrario £ 7.758; (cfr. all. n. 5 – elab. n. 5.29). **La particella di terreno n. 594** appena indicata (ora soppressa) è scaturita a sua volta, dal Tipo di Frazionamento (*atto di aggiornamento catastale che individua nuove consistenze, da una o più terreni originari*) del 22 ottobre 1990, protocollo n. 2842.1/1990 in atti dal 3.10.1994 e deriva, unitamente ad altra nuova

[REDACTED]

particella, dalla consistenza originaria della **particella n.490**, sempre del foglio di mappa n. 18, che in maggiore superficie veniva individuata (alla data dell'impianto meccanizzato del catasto) con qualità Uliveto, classe 2°, ha 2 – are 01 – ca 40 (mq 20.140,00), reddito dominicale £ 221.540 e reddito agrario £ 120.840; (cfr. all. n. 5 – elab. n. 5.29)

Le intestazioni catastali, degli identificativi succedutisi, dalle indagini espletate, sono così risultanti in ordine cronologico:

- **la particella di terreno n.594**, dalla data di costituzione 22 ottobre 1990 (approvazione Tipo di Frazionamento n.2842.1/1990) fino al 3 dicembre 1993 (data di approvazione del Tipo Mappale con il quale è stata costituita la particella n. 605 e contestuale soppressione della particella n.594), a:

[REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/3; [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/3; [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/3 (cfr. all. n. 5 – elab. n. 5.28 e 5.29)

CON RIFERIMENTO AL REPARTO URBANO:

Il fabbricato (particella n. 605) è stato accatastato, con il completamento della pratica catastale al reparto urbano, mediante costituzione del 6 dicembre 1993, in atti dal 14 ottobre 1997 – progetto finalizzato n. 10836.1/1993 (cfr. visura catastale storica, all. n. 5 – elab. nn. 5.24 e 5.25). L'unità immobiliare in esame (particella n. 605, subalterno n.20) deriva dagli identificativi originari:

-**foglio 18, particella n. 605, subalterno 7**: categoria A/2, classe 1, *consistenza: 6,5 vani*, - *Rendita Catastale £ 650.000, via Salice, piano S1-TR*, con costituzione del 6 dicembre 1993, in atti dal 14 ottobre 1997 – progetto finalizzato n. 10836.1/1993 (cfr. visura catastale storica, all. n. 5 – elab. n. 5.24).

-**foglio 18, particella n. 605, subalterno 12**: categoria A/2, classe 1, *consistenza: 6,5 vani*, - *Rendita Catastale £ 650.000, via Salice, piano S1-2*, con costituzione del 6 dicembre 1993, in atti dal 14 ottobre 1997 – progetto finalizzato n. 10836.1/1993 (cfr. visura catastale storica, all. n. 5 – elab. n. 5.25).

promossa da: [REDACTED]

Le intestazioni catastali, degli identificativi succedutisi, dalle indagini espletate, sono così risultanti in ordine cronologico:

- la particella (fabbricato) n. 605 con i subalterni originari n.7 e 12, dalla data di costituzione 6 dicembre 1993 e fino al 21 aprile 1995 (data della soppressione e contestuale derivazione del subalterno 20) a: - **Comune di Curinga**, senza sede e codice fiscale, ciascuno per i propri diritti e [REDACTED] senza codice fiscale, ciascuno per i propri diritti (cfr. *all. n. 5 – elab. nn. 5.24 e 5.25*)

- la particella (fabbricato) n. 605 con il subalterno derivato n.20, dalla data di costituzione 21 aprile 1995 (data della soppressione dei subalterni originari nn.7 e 12) e fino al 24 gennaio 2011 (data dell'atto di trasferimento alla parte esecutata [REDACTED] - **Comune di Curinga**, senza sede e codice fiscale, ciascuno per i propri diritti [REDACTED] senza codice fiscale, ciascuno per i propri diritti e infine, dal 24 gennaio 2011 alla data attuale a: - **Comune di Curinga**, con sede in Curinga, codice fiscale [REDACTED] proprietà per l'area 1/1 e [REDACTED] proprietà superficiale per 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. *all. n. 5 – elab. n.5.16*)

Si evidenzia che la dicitura “ciascuno per i propri diritti” inserita nel campo DIRITTI E ONERI REALI delle visure storiche (elab. nn. 5.16, 5.24 e 5.25), con la nota “fino al 24/01/2011” secondo la prassi catastale all'epoca vigente, tendeva a evidenziare la presenza di diversi diritti sull'immobile che, per quanto meglio sarà specificato nel prosieguo, corrispondevano alla “proprietà superficiale” a favore della società costruttrice [REDACTED] e al diritto “proprietà per l'area” a favore del comune di Curinga; diritti, risultanti nell'atto per notaio Rosaria Carmela Agapito, del 22 giugno 1988, repertorio n. 25820, trascritto il 2 luglio 1988, RG 13242 e RP 11000, contenente Convenzione Edilizia e del successivo atto di rettifica a convenzione, per notaio Francesco Maria Albanese dell'11 febbraio 1991, repertorio 23433, trascritto il 9 marzo 1991, RG 5787 e RP 5102.

CONFINI:

promossa

L'unità immobiliare in oggetto presenta le seguenti coerenze: a nord con atrio e vano scale del corpo di fabbrica, a ovest ed est con corte comune (bene comune non censibile subalterno 1 della particella n. 605) e a sud con unità immobiliare di livello del fabbricato part.n.604; si forniscono di seguito le coordinate geografiche GPS (Global Positioning System) ricavate dal sito web "Google maps" in corrispondenza del baricentro planimetrico dell'unità interessata: 38°49'57.5"N (latitudine φ) - 16°18'05.5"E (longitudine λ).

DESCRIZIONE IMMOBILE:

Descrizione del contesto urbano.

Il fabbricato che contiene l'unità in esame è ubicato alla località Salice del comune di Curinga (da cui la toponomastica attribuita Via Salice), in zona semiperiferica rispetto al centro abitato del capoluogo e, posto a nord-ovest, è inserito nel comparto di nuova edificazione e di completamento destinato principalmente ai piani attuativi P.E.E.P. (Piani per l'Edilizia Economica Popolare). L'area interessata si raggiunge mediante le strade comunali esistenti, la quota altimetrica è pari a circa 355 mt sul livello del mare; è inserita in un'area a giacitura pianeggiante, gode di un'ottima esposizione, circondata da terreni prevalentemente coltivati a uliveti, destinazione propria, delle caratteristiche del paesaggio e territorio circostante; l'area beneficia inoltre di un'ottima panoramicità verso la piana di Lamezia Terme e quindi, sul golfo di S.Eufemia Lamezia (mar Tirreno). Le tipologie costruttive edilizie sono, prevalentemente formati da corpi di fabbrica condominiali a più piani fuori terra; risultano essere dotate delle rifiniture e rivestimenti di tipo economico e popolare. Il comparto lottizzato è completo nelle opere di urbanizzazione primaria, quali i servizi tecnici per: *strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi a verde ecc..* Le opere di urbanizzazione secondaria siano esse: *asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, le chiese ed altri edifici religiosi, gli impianti sportivi di quartiere, i centri e le attrezzature culturali e sanitarie* sono presenti nel centro abitato che, dista circa un chilometro e settecento metri (rispetto all'edificio sede del comune). L'area interessata è inquadrata nello **strumento urbanistico P.R.G.** (Piano

promossa da

Regolatore Generale) del Comune di Curinga, oggi decaduto, in **sottozona C.1.2: Nuova Espansione con strumenti Urbanistici Vigenti sottoposti a P.E.E.P.**

Descrizione delle unità immobiliari staggite.

Il complesso edilizio (individuato con le particelle n. 604 e 605) che in maggiore consistenza contiene l'unità immobiliare oggetto della presente Relazione, ha la caratteristica della tipologia edilizia delle casa a torre, con struttura portante costituita da un'intelaiatura di travi e pilastri in conglomerato cementizio, i solai intermedi in latero cemento e la copertura a capanna costituita da due falde inclinate con struttura in latero cemento e sovrastante manto di copertura; al momento del sopralluogo nell'unità immobiliare in esame erano in corso dei lavori di manutenzione e ristrutturazione quasi ultimati.

Il rilievo planimetrico effettuato restituisce la distribuzione degli ambienti come di seguito descritti; (cfr. all. n. 3 –elab. nn. 3.1, 3.2 e 3.3 planimetria dell'immobile):

• **(particella n. 605, subalterno 20 – scala B – piano terra rialzato e piano seminterrato):** si accede, all'unità immobiliare principale (che sviluppa un superficie utile complessiva interna pari a mq 96,63) dall'atrio di ingresso della scala B, a destra per chi entra dal portone principale e immediatamente prima della rampa di scale; dal portone di ingresso un corridoio, di superficie pari a 13,92 mq utili consente la distribuzione agli ambienti interni; proseguendo in senso orario, un primo vano (denominato n. 1 nella planimetria allegato n.3) di mq utili 17,06, un secondo vano (denominato n. 2 nella planimetria allegato n.3) di superficie utile pari a mq 16,70, un terzo vano (denominato n.3 nella planimetria allegato n.3) di mq 11,46, poi frontalmente un piccolo servizio di mq 3,12, proseguendo si raggiunge il vano (denominato n.5 nella planimetria allegato n.3) di superficie pari a mq 10,52 e ancora, un piccolo corridoio che immette nel vano destinato a bagno, di mq 6,10 e un ultimo vano (denominato n.4 nella planimetria allegato n.3) pari a mq 17,75; si mette in evidenza che sono pertinenza di ornamento dell'unità in oggetto, due piccole balconate scoperte, sviluppate sui due lati esterni di circa mq 7,84 complessivi. L'altezza interna utile misurata in intradosso del solaio di interpiano, è pari, a mt 2,70. Costituisce pertinenza dell'unità immobiliare principale un locale al piano seminterrato a forma di "L" destinato a posto auto e locale di sgombero di superficie utile

promossa da

interna pari a mq 21,30 con altezza interna utile misurata in intradosso del solaio di interpiano, pari a mt 2,70. (cfr.– reperto fotografico all. n.1 – foto dalla n.21 alla n.25);

CONFORMITA' CATASTALE

Dal raffronto tra la situazione planimetrica attuale rilevata e la planimetria catastale presente in atti, redatta e presentata in data 21 aprile 1995 dall'ing. Guarnaccia Francesco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Reggio Calabria al n. 985 (cfr. allegato n. 5 – elaborato n. 5.17) si può affermare che è verificata la conformità catastale, quanto alla rappresentazione del piano terra rialzato (unità abitativa) infatti, si osserva, una leggera e diversa distribuzione dei tramezzi interni a separazione degli ambienti e dei vani porta; gli stessi vani, sostanzialmente corrispondono con quelli della planimetria catastale in atti. Si segnala che le leggere variazioni riscontrate possono essere dovute ai lavori in corso, a seguito della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 7885 del 18 dicembre 2017.

Per quanto attiene invece alla pertinenza dell'unità principale posta al piano seminterrato si osserva che la rappresentazione grafica contenuta nella planimetria catastale in atti, raffigura la porzione interessata con due ambienti interni, separati cioè, da un tramezzo ma comunicanti mentre, al momento del sopralluogo si presenta come un unico ambiente; si segnala inoltre che non viene raffigurata nella planimetria un finestrino esistente nella parte esterna lato nord; pertanto è da ritenersi che non è verificata la conformità catastale.

Le variazioni descritte determinerebbero la necessità di procedere all'aggiornamento della planimetria catastale (quanto meno riferito alla rappresentazione del piano seminterrato) mediante la presentazione di variazione catastale con causale "*variazione della distribuzione interna*" presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Catanzaro – ufficio del Territorio. Tale circostanza secondo l'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010, n.78, convertito con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n.122 – Aggiornamento del catasto, fisserebbe l'opportunità di aggiornare l'attribuzione della categoria in atti; nel caso specifico, in riferimento alla citata norma, che ha inserito il concetto di conformità oggettiva e soggettiva nonché dall'obbligo delle dichiarazioni di conformità allo stato di

promossa

fatto dei dati catastali e delle planimetrie, ha pure stabilito che non si applica agli atti costitutivi di diritti reali di garanzia.

4.2.2: UNITÀ IMMOBILIARI, PARTICELLA N. 528, SUBALTERNI 17 e 18 DEL FOGLIO N. 28
(RIPORTATA AI PUNTI N. 2 e 3 DEL PARAGRAFO CHE PRECEDE via Nazionale o via Piano Delle
Aie).

CON RIFERIMENTO AL REPARTO TERRENI:

Le unità immobiliari in esame fanno parte di un edificio in maggiore consistenza, identificato con **il numero di mappale 528**, del foglio di mappa n. 28 – comune di Curinga; il corpo di fabbrica in questione è stato denunciato per l'accatastamento, con l'atto di aggiornamento per l'introduzione in mappa: - tipo mappale del 18 gennaio 1991, n. 233.2/1991, in atti del catasto terreni dal 22 ottobre 1997; in pari data è stato interessato da "Variazione d'Ufficio" protocollo n.233.2/1991 come risulta dal campo "dati derivanti da" della visura storica terreni (cfr. all. n. 5 – elab. n. 5.1);

- il fabbricato, identificato con il numero di **mappale 528 al reparto terreni**, di **complessivi mq 433** (corrispondente alla sola superficie del sedime del fabbricato) deriva, come già detto, dal Tipo Mappale (atto di aggiornamento per l'introduzione in mappa) del 18 gennaio 1991, n. 233.2/1991, in atti, del catasto terreni dal 22 ottobre 1997; la particella n.528 appena descritta, **deriva** dalla consistenza originaria delle **particelle di terreno n. 125 e n.126 del foglio n. 28** del comune di Curinga. Il fabbricato in esame è stato realizzato per così dire "a cavallo" tra la consistenza di dette particelle di terreno, le quali, erano censite, fino al momento del richiamato Tipo Mappale del 1991, con i seguenti identificativi catastali:

• **particella n.125**: qualità seminativo, classe 3, are 30 e c.a. 00³ (mq 3.000), reddito dominicale £ 18.000 e reddito agrario £ 4.800 (cfr. all. n. 5 – elab. n. 5.30);

³ Si segnala che la superficie della particella n. 125, pari a mq 3.000, deriva dal Tipo Mappale n.2276.1/1988 del 16.05.1988 in atti dal 21/10/1997.

promossa

•**particella n.126:** qualità Bosco Ceduo, classe 1°, are 32 e c.a. 18⁴ (mq 3218), reddito dominicale £ 6.436 e reddito agrario £ 3.862; (cfr. all. n. 5 – elab. n. 5.31);

A seguito della redazione dell'atto di aggiornamento per Tipo Mappale del 1991 citato, si sono costituite diverse particelle - (provvisorie e definitive) - atteso che si procedeva, ad accatastare anche un altro fabbricato identificato con la particella n. 531, non interessato dalla procedura in esame. In particolare, sono derivate dalla particella originaria n. 125, l'identificativo provvisorio n. 524 di mq 150 e dalla particella originaria n.126, l'identificativo provvisorio n.528 di mq 283; **la consistenza delle entità appena citate sono confluite, contestualmente alla registrazione dell'atto in questione, in un unico identificativo definito e cioè, particella n. 528, di mq 433** (cfr. all. n. 5 – elab. n. 5.33 e 5.36).

Appare opportuno segnalare, inoltre che, con lo stesso atto di aggiornamento catastale (Tipo Mappale del 1991) si costituiva, al reparto terreni, la particella n.523 di mq 500 (formata dalle particelle provvisorie n. 533, 527, 529, 530, e 537) come "ente urbano" e senza intestazione (cfr. all. n. 5 – elab. n. 5.32); detta particella è di fatto una corte scoperta pavimentata e delimitata che perimetra il fabbricato in esame (cfr. all. n. 2 – elab. n. 2.7 – stralcio catastale) e comprende, l'area antistante le unità immobiliari interessate da cui trovano accesso.

Le intestazioni catastali degli identificativi succedutisi, dalle indagini espletate, sono così risultanti in ordine cronologico:

- **le particelle di terreno n.125 e 126**, dalla data antecedente all'impianto meccanografico e, fino al 1° ottobre 1980 (data dell'atto di trasferimento per notaio Fiore Melacrinis Napoleone del 1° ottobre 1980, rep.70334 - voltura in atti dal 7 settembre 1990) risultano intestate a [redacted] senza l'indicazione della quota di proprietà; dal 1° ottobre 1980, fino al 18 gennaio 1991 (data di costituzione del fabbricato mappale n.528) a [redacted] codice fiscale

⁴ si segnala che risulta in uno stadio datato al 21 ottobre 1997, la "Variazione d'Ufficio del 21 ottobre 1997 in atti dallo stesso giorno n.519.1/1997" con l'annotazione riportata: "si varia la superficie per errore nella registrazione, sui supporti cartacei, del tipo di frazionamento allegato alla nota di voltura n.66 del 1977 in quanto è stata defalcata due volte la superficie della particella 338.", con la citata variazione è stata corretta la superficie risultante in atti da mq 3.180 in mq 3.218.

promossa da

proprietario in regime di comunione legale dei beni e

codice fiscale proprietario in regime di

comunione legale dei beni (cfr. all. n. 5 – elab. n. 5.30 e 5.31); per quanto riguarda la particella n. 125 si evidenzia che attualmente risulta in atti con la stessa intestazione (coniugi

con superficie pari are 25 e c.a. 90 (mq 2590) derivata dalla costituzione del fabbricato mappale n.528 (18 gennaio 1991).

CON RIFERIMENTO AL REPARTO URBANO:

Il fabbricato (particella n. 528) è stato quindi denunciato, per l'accatastamento e il completamento della pratica catastale, con la costituzione dei subalterni originari n. 1,2,3,4,5,6 e 7, del 20 marzo 1991, in atti dal 5 aprile 1991 – n. 2565/1991 (cfr. visure catastali storiche, all. n. 5 – elab. nn. 5.2 fino ad 5.8) istituendo diversi ulteriori subalterni ed identificando le unità immobiliari presenti dislocati tra il piano terra e primo.

Le unità immobiliari che interessano la procedura in esame (**subalterni 17 e 18 del mappale n.528**) sono state costituite, con gli identificativi attuali in atti, a seguito di presentazione e registrazione della variazione catastale del 15 febbraio 2016, protocollo n. **CZ0016602**, inserite in pari data con causale "Fusione-ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni" n.2092.1/2016 ed interessate, in ultimo, dalla variazione nel classamento del 15 febbraio 2017, protocollo n. CZ0018736, in atti dal 15 febbraio 2017 con causale "Variazione di classamento" n.10271.1/2017. Derivano quindi dalla soppressione degli identificativi catastali, subalterni nn.1,2,3,15 e 16, a seguito della variazione prima indicata del 15 febbraio 2016 (cfr. visure catastali storiche, all. n. 5 – elab. nn. 5.11 e 5.12)

Gli identificativi citati (e soppressi) cioè subalterni nn.15 e 16 invece, a loro volta derivano rispettivamente dalla soppressione di quelli originari nn. 4 e 5 (per il sub.15) e nn. 6 e 7 (per il sub.16) e sono state costituite con la presentazione e registrazione della variazione catastale del 21 marzo 2006, protocollo n. **CZ0032165 e CZ0032175**, in atti dal 21 marzo 2006 con causale "Fusione e Var. destinazione d'uso" n.3237.1/2006 e n.3238.1/2006 ed interessate, in ultimo, dalla variazione nel classamento del 7 giugno 2016, protocollo n. CZ0065861 e CZ0065862, in atti dal 7 giugno 2006 con

promossa

causale "Variazione di classamento" n.5923.1/2006 e n.5924.1/2006 (cfr. visure catastali storiche, all. n. 5 – elab. nn. 5.9 e 5.10)

In conclusione, i subalterni originari da cui derivano gli odierni cespiti staggiati, sono il numero 1,2, 3,4, 5, 6 e 7 del mappale n.528 del foglio n.28 – comune di Curinga.

Le intestazioni catastali degli identificativi succedutisi, dalle indagini espletate, sono così risultanti in ordine cronologico:

- la particella (fabbricato) n. 528 con il subalterno attuale n 17, dalla data di costituzione, 15 febbraio 2016 e fino all'attualità [redacted] proprietà per ½ in regime di separazione dei beni e [redacted] in regime di separazione dei beni (cfr. all. n. 5 – elab. n. 5.11);

- la particella (fabbricato) n. 528 con il subalterno soppresso n.15, dalla data di costituzione, 21 marzo 2006 e fino al 15 febbraio 2016 a [redacted] in regime di separazione dei beni [redacted] proprietà per ½ in regime di separazione dei beni (cfr. all. n. 5 – elab. n. 5.9);

- la particella (fabbricato) n. 528 con i subalterni soppressi n.4 e 5, dalla data di costituzione, 20 marzo 1991 e fino al 26 gennaio 2005 (data dell'atto di trasferimento per notaio Panzarella) a [redacted] proprietà (con annotazione della "continuità storica da verificare" a causa probabilmente, della mancanza in atti della coniuge, signora [redacted] stante il titolo di provenienza); dal 26 gennaio 2005 e fino al 21 marzo 2006 a: [redacted] in regime di separazione dei beni; (cfr. all. n. 5 – elab. n. 5.5 e 5.6);

- la particella (fabbricato) n. 528 con il subalterno attuale n 18, dalla data di costituzione, 15 febbraio 2016 e fino all'attualità a [redacted]

promossa da

proprietà per ½ in regime di separazione dei beni e

proprietà per ½

in regime di separazione dei beni (cfr. all. n. 5 – elab. n. 5.12);

- la particella (fabbricato) n. 528 con il subalterno soppresso 16, dalla data di costituzione,

21 marzo 2006 e fino al 15 febbraio 2016 a:

codice fiscale proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

codice fiscale proprietà per ½

in regime di separazione dei beni (cfr. all. n. 5 – elab. n. 5.10);

- la particella (fabbricato) n. 528 con i subalterni soppressi 1, 2, 3, 6 e 7, dalla data di

costituzione, 20 marzo 1991 e fino al 26 gennaio 2005 (data dell'atto di trasferimento per notaio

Panzarella) a:

proprietà (con annotazione della "continuità storica da verificare" a causa probabilmente, della

mancanza in atti della coniuge, signora stante il titolo di provenienza); dal 26

gennaio 2005 e fino al 15 febbraio 2016 a

per ½ in regime di separazione dei beni

proprietà per ½

in regime di separazione dei beni; (cfr. all. n. 5 – elab. n. 5.2, 5.3, 5.4, 5.7, 5.8);

CONFINI:

Le unità immobiliari in oggetto, presentano le seguenti coerenze: a nord, sud e ovest con terreno part.n.523, a est con corpo di fabbrica particella n. 692 a dirsi; si forniscono di seguito le coordinate geografiche GPS (Global Positioning System) ricavate dal sito web "Google maps" in corrispondenza del baricentro planimetrico dell'unità interessata: 38°49'38.6"N (latitudine φ) - 16°19'22.7" (longitudine λ).

DESCRIZIONE IMMOBILI:

Descrizione del contesto urbano.

Il fabbricato che contiene le unità in esame è ubicato alla Via Nazionale o Via Piano Delle Aie; ubicato in zona semiperiferica rispetto al centro abitato del capoluogo e, posti a nord-est; è inserito

promossa

nel comparto di nuova espansione lungo la strada Provinciale n. 90 che collega il comune di San Pietro a Maida. L'area interessata si raggiunge mediante le strade comunali esistenti, attraversando il centro urbano, la quota altimetrica è pari a circa 430 mt sul livello del mare. Le tipologie costruttive edilizie presenti sono, prevalentemente, formati da corpi di fabbrica condominiali a più piani fuori terra; risultano essere dotate delle finiture e rivestimenti di tipo economico e popolare. Il comparto lottizzato è completo nelle opere di urbanizzazione primaria, quali i servizi tecnici per: *strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi a verde ecc.*. Le opere di urbanizzazione secondaria siano esse: *asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, le chiese ed altri edifici religiosi, gli impianti sportivi di quartiere, i centri e le attrezzature culturali e sanitarie* sono presenti nel centro abitato. L'area interessata è inquadrata nello **strumento urbanistico P.R.G.** (Piano Regolatore Generale) del Comune di Curinga, oggi decaduto, **in zona B parzialmente costruita.**

Descrizione delle unità immobiliari staggite.

Il corpo di fabbrica (individuato con la particella n. 528) è composto da due livelli di piano fuori terra, le unità immobiliari interessate occupano l'interno piano terra mentre, quella al piano primo appartengono a ditte diverse. La struttura portante è costituita da un'intelaiatura di travi e pilastri in conglomerato cementizio, i solai intermedi in latero cemento e la copertura a solaio piano; al momento del sopralluogo le unità immobiliari in esame risultano complete in ogni loro parte e vengono utilizzate a esposizione e vendita di arredi per l'interno. **Si ritiene utile evidenziare che,** antistante agli immobili individuati dalla particella 528 (subalterni 17 e 18) verso il lato della via Nazionale o Via Piano Delle Aie è presente una superficie scoperta o pertinenziale, la quale, sembra essere utilizzata, in maniera esclusiva per accessi, parcheggi, scarico e carico di materiali dagli esecutati ai fini dell'esercizio dell'attività svolta nei locali in oggetto oltre, a essere opportunamente delimitata e in uso esclusivo; si mette in evidenza inoltre che tale superficie costituisce l'unica possibilità per l'accesso al fabbricato (pignorato) identificato con la particella n. 692 e posto in adiacenza al fabbricato particella n. 528 (cfr. allegato n. 2 – elab. n. 2.8). Dagli accertamenti e indagini

promossa

eseguite dallo scrivente esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro direzione provinciale di Catanzaro – Territorio – la porzione dell'area prima descritta fa parte della maggiore consistenza della **particella 523 di mq 500** che perimetra il fabbricato in esame da tre lati e viene identificata, al solo reparto terreni del comune di Curinga, come "Ente Urbano" e perciò, priva di intestazione (cfr. all. n. 5 – elab. n. 5.32). **Nel merito** appare pertinente evidenziare che questa particella di terreno, derivata al momento dell'accatastamento dell'immobile interessato (part.528), apparteneva all'epoca della presentazione del c.d. Tipo Mappale, alla stessa ditta proprietaria

dalle indagini espletate presso l'ufficio del Catasto è emerso che, la particella n. 523 (derivata nella formazione dei lotti da trasferire al reparto fabbricati) è costituita dalle particelle provvisorie n. 533, 527, 529, 530, e 537 per una superficie totale di mq 500; nell'elaborato planimetrico (non presente al momento negli archivi informatici) redatto dal tecnico geom. Carmelo Antonio Anania, è riportata la seguente dicitura: "**N.B. LA PARTICELLA N. 523 DELLA SUPERFICIE DI a 5,00 È CORTE COMUNE AI FABBRICATI DI CUI ALLE PARTICELLE N.528 E 531 DI PROPRIETÀ DELLA STESSA DITTA**". Occorre ancora evidenziare che nell'atto pubblico di compravendita del **26 gennaio 2005**, per notar Sebastiano Panzarella da Catanzaro, numero **1331 di Repertorio, numero 628 della Raccolta**, col quale atto,

." vendono ai signori "

, i quali accettano ed acquistano, in regime di separazione legale dei beni, ciascuno per i diritti pari ad 1/2 (un mezzo)..." la proprietà degli immobili in oggetto, riporta all'art.=1) CONSENSO ED OGGETTO ultimo periodo, quanto segue: **Sono compresi nella presente vendita altresì i diritti di comproprietà spettanti alla parte alienante sulle parti comuni dell'edificio, compresi i diritti condominiali sulle parti comuni...** senza però fare esplicito richiamo alla particella n. 523 se non, con il rinvio generale sulle parti comuni. Per quanto sopra descritto lo scrivente esperto premettendo che il pignoramento è circoscritto alle sole unità immobiliari (foglio n. 28, particella n.528 sub.17 e 18) e particella n. 692, ritiene di suggerire due ipotesi:

promossa

- **la prima**, è quella di ritenere che l'area in questione, in quanto parte della particella n.523 "Area Urbana", venga ad essere utilizzata in forza dei diritti di comproprietà, condominiali e proporzionali che rimarranno legati alle unità immobiliari (così come riportato nell'atto per notaio Panzarella del 26 gennaio 2005, repertorio n.1331);

- **la seconda**, è quella di considerare che l'area descritta (superficie pavimentata, delimitata e in uso esclusivo) possiede le caratteristiche di pertinenza (e/o accessori) e quindi, il pignoramento si estenderebbe anche alla predetta pertinenza in virtù dell'articolo 2912⁵ del codice civile. Pertanto **ove il G.E. condividesse detto assunto (cioè ritenere compresa nel pignoramento anche la pertinenze e/o accessorio come sopra descritta), sarebbe opportuno procedere alla identificazione catastale delle suddette pertinenze/accessori, provvedendo alla redazione di apposito atto di aggiornamento (catastale). Al contrario, nel caso in cui il pignoramento non si intendesse esteso anche alle porzioni sopra descritte, la vendita sub-asta sarebbe circoscritta al solo fabbricato che resterebbe, però, caratterizzato dall'esistenza (di fatto) della superficie di terreno sopra descritta.**

Si ritiene opportuno inoltre segnalare che l'area prima descritta è stata inserita e rappresentata nel progetto, per il rilascio del Permesso di Costruire n. 24, del 27 dicembre 2005, a firma dell'Ingegnere Giuseppe Molinaro infatti, nelle tavole "Elaborati Grafici: stato di fatto e di progetto" viene indicata quale "rampa", inoltre nella Relazione Tecnica allegata al detto progetto è riportato, nella DESCRIZIONE STATO DI PROGETTO, "[...] - Per quanto riguarda l'esterno, verrà creata una rampa di accesso per i camion relativamente al sub.1, mentre nella restante parte verrà realizzato un muretto di contenimento filo strada provinciale e un'altezza di 20 cm. Più alta rispetto al piano di calpestio dei magazzini, la pavimentazione sarà di tipo mattoni in cemento [...]".

Si segnala ancora che per la realizzazione della rampa descritta nel progetto a firma dell'Ing. Molinaro, è stato richiesto e ottenuto da parte dell'Amministrazione Provinciale di Catanzaro, il "Nulla

⁵ Si riporta l'articolo 2912 del codice civile: "Il pignoramento comprende gli accessori, le pertinenze e i frutti della cosa pignorata."

promossa

Osta per il mantenimento in esercizio di un passo carrabile a servizio di un fabbricato. S.P. n° 90
"Maida - S. Pietro a Maida-Curinga"..." (cfr. all. n. 9B – elab. n.9,5).

Il rilievo planimetrico effettuato restituisce la distribuzione degli ambienti come di seguito descritti;
(cfr. all. n. 3 –elab. nn. 3,5, 3,6 e 3.7 planimetria dell'immobile):

- **(particella n. 528, subalterno 17 – piano terra):** si accede, all'unità immobiliare (che sviluppa un superficie utile complessiva interna pari a mq 324,61 compreso il soppalco) dalla corte scoperta (porzione della part.523) mediante n. 4 ampi accessi; nella parte centrale dell'ambiente e in quella a sinistra rispetto agli ingressi, sono dislocati e posizionati i pannelli e box per l'esposizione dei prodotti (ambienti denominati n. 1 e 2 nella planimetria allegato n.3), sviluppano una superficie interna pari a 181,85 mq utili (126,13 + 55,72); lungo il lato del fabbricato, di fronte alla parete principale, sono dislocati i box uffici e un piccolo servizio igienico con antibagno, per una superficie complessiva di mq utili 40,61. L'ambiente del piano terra è intermezzato da un soppalco realizzato con struttura in acciaio, ed è posto in proiezione alla zona sottostante denominata esposizione n.1 e sulla parte adibita a box uffici. La superficie del soppalco è raggiungibile da un scaletta in ferro che permette l'accesso, nella superficie destinata ad esposizione n.4, per una superficie complessiva di mq utili 55,97; dalla stessa superficie appena descritta si accede a tre piccoli vani destinati a box uffici per una superficie complessiva pari a mq utili 46,18. L'altezza interna utile misurata in intradosso del solaio di interpiano, è pari, a mt 4,83 (per la parte controsoffittata mt 4,34). La porzione del soppalco, misura una altezza variabile da un minimo di mt 1.96, fino ad un massimo di 2,45. (cfr. reperto fotografico all. n.1);

- **(particella n. 528, subalterno 18 – piano terra):** si accede, all'unità immobiliare (che sviluppa un superficie utile complessiva interna pari a mq 142,27) direttamente dall'interno dell'unità sub.17, in quanto, i tre infissi esistenti nella parete principale (verso la corte scoperta) sono di tipo fissi e fungono da vetrine. L'ambiente è esclusivamente adibito ad esposizioni con box in elementi di cartongesso (ambiente denominato esposizione n.3 nella planimetria allegato n.3) e determina una superficie pari a mq utili di 142,27. L'altezza interna utile misurata in intradosso del solaio di interpiano, è pari, a mt 4,83 (per le parti controsoffittate mt 2,77) (cfr. reperto fotografico all. n.1);

CONFORMITA' CATASTALE:

Dal raffronto tra la situazione planimetrica attuale rilevata e le planimetrie catastali (subalterni 17 e 18, part. n. 528) presente in atti, redatte e presentate in data 15 febbraio 2016 dall'arch. Addresso Arturo, iscritto all'Ordine degli Architetti di Vibo Valentia al n. 385 (cfr. allegato n. 5 – elab. nn. 5.14 e 5.15) si può affermare che è verificata la conformità catastale.

promossa

**4.2.3: UNITÀ IMMOBILIARE, PARTICELLA N. 692 DEL FOGLIO N. 28 (RIPORTATA AL PUNTO N. 4
DEL PARAGRAFO CHE PRECEDE via Nazionale o Via Piano Delle Aie),**

CON RIFERIMENTO AL REPARTO TERRENI:

Il fabbricato in esame, costituito da un'unica unità immobiliare da terra a cielo, identificato con il **numero di mappale 692**, del foglio di mappa n. 28 – comune di Curinga; è stato denunciato per l'accatastamento, con l'atto di aggiornamento per l'introduzione in mappa: - tipo mappale – tabella di variazione - del 15 luglio 2011, protocollo n. CZ0166542, in atti del catasto terreni dal 15 luglio 2011 (n.166542.1/2011), su terreno individuato con la particella n.669 (cfr. all. n. 5 – elab. n. 5.20); l'immobile, di **complessivi mq 250** (corrispondente alla superficie dell'intero lotto che comprende la corte scoperta e il sedime del fabbricato) costituito come già detto, dal Tipo Mappale (atto di aggiornamento per l'introduzione in mappa) del 15 luglio 2011, n. CZ0166542, in atti, del catasto terreni dal 15 luglio 2011, **deriva** dalla particella originaria di terreno **n. 669, del foglio n. 28** del comune di Curinga ed era censita con i seguenti identificativi catastali:

- **particella n.669:** qualità bosco ceduo, classe 1, mq 250, reddito dominicale €0,26 e reddito agrario €0.15 (cfr. all. n. 5 – elab. n. 5.20), la consistenza nonché l'identificativo assegnato, è stato costituito con il tipo di frazionamento del 14 maggio 2009, prot.n.CZ0106360, in atti dal 14 maggio 2009 (n.106360.1/2009) e deriva dalla maggiore consistenza del mappale **n. 572**;
- la particella **n. 572** (di mq 400) a sua volta, è derivata dalla maggiore consistenza della particella originaria **n. 126**, a seguito della presentazione del tipo di frazionamento del 16 dicembre 1997, in atti dal 16 dicembre 1997 (n.5479.1/1997).

Le intestazioni catastali degli identificativi succedutisi, dalle indagini espletate, sono così risultanti in ordine cronologico:

- la particella di terreno n.126, dalla data antecedente all'impianto meccanografico e, fino al 1°ottobre 1980 (data dell'atto di trasferimento per notaio Fiore Melacrinis Napoleone del 1° ottobre 1980, rep.70334 e con voltura in atti dal 21 ottobre 1997) risulta intestata a: [REDACTED] senza l'indicazione della quota di proprietà; dal 1°ottobre 1980 e fino alla data del 16 dicembre 1997 [REDACTED]

promossa

[redacted] proprietario in regime di comunione legale dei beni [redacted] codice fiscale [redacted]

[redacted] proprietario in regime di comunione legale dei beni (cfr. all. n. 5 – elab. n. 5.31);

- la particella di terreno n.572 ex 126, dalla data della sua costituzione, 16 dicembre 1997 e, fino alla data del 14 maggio 2009 (data della soppressione per atto di frazionamento n. prot.n.CZ0106360) risulta intestata a [redacted]

[redacted] proprietario in regime di comunione legale dei beni [redacted]

[redacted] proprietario in regime di comunione legale dei beni (cfr. all. n. 5 – elab. n. 5.38);

- la particella di terreno n.669 ex 572, dalla data del 14 maggio 2009 (costituzione) e, fino all'11 giugno 2009 (data dell'atto di trasferimento per notaio Panzarella Sebastiano dell'11 giugno 2009, rep.7108) risulta intestata [redacted] codice fiscale [redacted]

[redacted] proprietario in regime di comunione legale dei beni [redacted]

[redacted] proprietario in regime di comunione legale dei beni; dall'11 giugno 2009 e fino alla data del 15 luglio 2011 (soppressione per tipo mappale n.CZ0166542) a: [redacted]

[redacted] proprietà per ½ in regime di separazione dei beni [redacted]

[redacted] proprietà per ½ in regime di separazione dei beni (cfr. all. n. 5 – elab. n. 5.39);

CON RIFERIMENTO AL REPARTO URBANO:

Il fabbricato (particella n. 692) è stato quindi denunciato, per l'accatastamento e il completamento della pratica catastale, con costituzione del 20 ottobre 2011, in atti dallo stesso giorno – protocollo n. CZ0267881 – costituzione n.7881.1/2011 (cfr. visure catastali storiche, all. n. 5 – elab. nn. 5.19)

Le intestazioni catastali degli identificativi succedutisi, dalle indagini espletate, sono così risultanti in ordine cronologico:

- l'unità immobiliare particella n. 692, dalla data di costituzione, 20 ottobre 2011 e fino all'attualità a: [redacted]

promessa

[REDACTED], proprietà per ½ in regime di separazione dei beni (cfr. all. n. 5 – elab. n. 5.19);

CONFINI:

Il fabbricato in esame, comprensivo della corte esterna scoperta, presenta le seguenti coerenze: a nord, con strada provinciale n. 90, a est con proprietà part. n. 571, a sud con proprietà part. n. 668 e a ovest con fabbricato part. n. 528 (il cui piano terra è pure oggetto della presente relazione); si forniscono di seguito le coordinate geografiche GPS (Global Positioning System) ricavate dal sito web "Google maps" in corrispondenza del baricentro planimetrico dell'unità interessata: 38°49'38.2"N (latitudine ϕ) - 16°19'23.5" (longitudine λ).

DESCRIZIONE IMMOBILI:

Descrizione del contesto urbano.

Il fabbricato in oggetto è ubicato alla Via Nazionale o Via Piano Delle Aie; ubicato in zona semiperiferica rispetto al centro abitato del capoluogo è posto a nord-est; è inserito nel comparto di nuova espansione lungo la strada Provinciale n. 90 che collega il comune di San Pietro a Maida. L'area interessata si raggiunge mediante le strade comunali esistenti, attraversando il centro urbano, la quota altimetrica è pari a circa 430 mt sul livello del mare. Le tipologie costruttive edilizie presenti sono, prevalentemente, formati da corpi di fabbrica condominiali a più piani fuori terra, risultano essere dotate delle rifiniture e rivestimenti di tipo economico e popolare. Il comparto lottizzato è completo nelle opere di urbanizzazione primaria, quali i servizi tecnici per: *strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi a verde ecc.*. Le opere di urbanizzazione secondaria siano esse: *asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, le chiese ed altri edifici religiosi, gli impianti sportivi di quartiere, i centri e le attrezzature culturali e sanitarie* sono presenti nel centro abitato. L'area interessata è inquadrata nello **strumento urbanistico P.R.G.** (Piano Regolatore Generale) del Comune di Curinga, oggi decaduto, **in zona B parzialmente costruita.**

promossa

Descrizione dell'unità immobiliari staggita.

Il corpo di fabbrica (individuato con la particella n. 692) è composto da un solo livello di piano fuori terra, oltre alle corti scoperte esclusive. La struttura portante è costituita da muri in cemento armato su due lati, la parete esterna è realizzata in pannelli coibentati e la copertura in struttura in ferro e sovrastante manto ad una falda; al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta completa ed è utilizzata a locale di sgombero e di ricovero di mezzi, attrezzature e materiali. L'accesso avviene in via esclusiva, attraverso la superficie scoperta, pavimentata e delimitata antistante il fronte del fabbricato (particella n.528) in adiacenza alla via Provinciale, descritta al punto 4.2.2 che precede.

Il rilievo planimetrico effettuato restituisce la distribuzione dell'ambiente come di seguito descritto (cfr. all. n. 3 –elab. nn. 3.5, 3.6 e 3.7 planimetria dell'immobile):

• **(particella n. 692 – piano terra):** si accede, all'unità immobiliare (che sviluppa un superficie utile complessiva interna pari a mq 106,62) dalla corte scoperta, mediante un solo accesso di tipo carrabile; è composta da un unico ambiente, adibito a locale di sgombero e ricovero di attrezzi, mezzi e materiali e sviluppa una superficie interna pari a 106,62 mq utili. L'altezza interna utile in intradosso del manto di copertura è pari, a mt 6,25 al colmo e a mt 5.90 alla linea di gronda. (cfr. reperto fotografico all. n.1);

CONFORMITA' CATASTALE:

Dal raffronto tra la situazione planimetrica attuale rilevata e la planimetria catastale presente in atti, redatta e presentata in data 20 ottobre 2011 dall'ing. Currado Francesco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Catanzaro al n. 1060 (cfr. allegato n. 5 – elab. n. 5.21) si può affermare che è verificata la conformità catastale.

4.3 – VERIFICA DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO - Da quanto è emerso dagli atti consultati dallo scrivente (tanto quelli presenti nel fascicolo d'ufficio quanto quelli acquisiti presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Catanzaro - Territorio), nonché a seguito dei sopralluoghi effettuati (e dei rilievi eseguiti) nelle date del 4 marzo 2020, 29 maggio 2020 e 15 giugno 2020), **sussiste corrispondenza** tra gli immobili testé descritti ed i dati riportati nell'atto di pignoramento, **fermo restando quanto riportato al punto 4.2.2 che precede** e cioè, la situazione

promossa

relativa alla superficie, pavimentata e delimitata, antistante il fabbricato particella n.528 e facente parte della consistenza della particella n.523.

4.4 – RICERCA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SULL'IMMOBILE – Dalle

ispezioni ipotecarie effettuate nelle date del 1°, 30 e 31 marzo 2020, 6, 10, 16 e 17 aprile 2020 e 7 dicembre 2020 (aggiornamenti), non risultano trascritte altre formalità di pignoramento gravanti sui medesimi immobili così come da ricerche effettuate presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni del Tribunale di Lamezia Terme, in data **14 dicembre 2020**, non risultano altre procedure esecutive gravanti nei confronti dei soggetti debitori al di fuori di quella oggetto della presente relazione.

Quesito n. 5: precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisi altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

Risposta al quesito n. 5

5.1 PROVENIENZA AI DEBITORI ESECUTATI: I beni, oggetto di pignoramento⁶ del giorno **28 maggio 2019** (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.8), notificato mediante spedizione di copia in plico a.r. in data **11 giugno 2019** (ed effettivamente ricevuto il giorno **20 giugno 2019**) ai debitori escussi, signori [redacted] trascritto il **25 luglio 2019** al n. 9910 del R.G. ed al n. 7956 del R.P., contro [redacted] (per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1⁷), nonché contro la [redacted]

⁶ Si ribadisce quanto già riportato in premessa e cioè che, il presente elaborato peritale, concerne esclusivamente gli immobili identificati in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga: - foglio di mappa 18, dalla particella 605, subalterno 20 in via Salice n.10 (corrispondente all'immobile n. 2 dell'unità negoziale n. 3 come indicato nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento); - foglio di mappa 28, dalla particella 528, subalterno n.17 in via Nazionale (corrispondente all'immobile n. 1 dell'unità negoziale n. 1 come indicato nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento); - foglio di mappa 28, dalla particella 528, subalterno n.18 in via Nazionale (corrispondente all'immobile n. 3 dell'unità negoziale n. 1 come indicato nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento poc'anzi citato) e - foglio di mappa 28, dalla particella 692, in via Nazionale (corrispondente all'immobile n. 2 dell'unità negoziale n. 1 come indicato nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento).

⁷ Si precisa che l'unità negoziale n. 1, come riportato nella "Sezione B – Immobili" della nota di trascrizione in esame è costituita dai seguenti immobili, siti nel Comune di Curinga: - **immobile n. 1:** individuato in Catasto Fabbricati, **foglio di mappa 28, dalla particella 528, subalterno 17**, categoria catastale C/1 (negozi e botteghe), di consistenza catastale 283 metri quadrati; - **immobile n. 2:** individuato in Catasto Fabbricati, **foglio di mappa 28, dalla particella 692**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), di consistenza catastale 106 metri quadrati; - **immobile n. 3:** individuato in Catasto Fabbricati, **foglio di mappa 28, dalla particella 528, subalterno 18**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), di consistenza catastale 150 metri quadrati.

promossa

n. 2), [redacted] (per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria relativamente all'unità negoziale n. 3^b - immobile n.2) ed a favore della [redacted] (per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria relativamente all'unità negoziale n. 3 immobile n.2), sono pervenuti ai debitori escussi in virtù dei seguenti atti pubblici:

5.2 IMMOBILI INDIVIDUATI IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CURINGA, FOGLIO DI MAPPA 28, PARTICELLA 528, SUBALTERNO 17 E SUBALTERNO 18 (unità negoziale n. 1: – immobile n. 1 (particella 528, subalterno 17) e immobile n. 3 (particella 528, subalterno 18).

In via preliminare, è doveroso ribadire (come discusso nella risposta al quesito n. 4) che le unità immobiliari in argomento derivano dall'originaria **particella 528, subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7**. Gli immobili in argomento sono pervenuti al signor [redacted] per la quota di proprietà pari ad 1/2, in regime di separazione legale dei beni [redacted] per la quota di proprietà pari ad 1/2, in regime di separazione legale dei beni, quindi per la quota complessiva di 1/1 per il diritto di proprietà, **giusta atto pubblico di compravendita del 26 gennaio 2005**, per notar Sebastiano Panzarella da Catanzaro, numero 1331 di Repertorio, numero 628 della Raccolta, registrato a Catanzaro il **31 gennaio 2005 al numero 470, serie 1T**, trascritto presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro – Servizio di Pubblicità Immobiliare il **4 febbraio 2005, R.G. n. 2692, R.P. n. 1845** (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.2 nota di trascrizione e allegato n. 7 – elab. n.7.7 atto di compravendita). In virtù dell'atto di compravendita sopra indicato i coniugi [redacted] [redacted] in regime di comunione legale dei beni, "... vendono ai signori [redacted] i quali accettano ed acquistano, in regime di separazione legale dei beni, ciascuno per i diritti pari ad 1/2 (un mezzo)

^B Si precisa che l'unità negoziale n. 3, come riportato nella "Sezione B – Immobili" della nota di trascrizione in esame è costituita dai seguenti immobili, siti nel Comune di Curinga: - **immobile n. 1**: individuato in Catasto Fabbricati, **foglio di mappa 18, dalla particella 605, subalterno 14**, categoria catastale A/2 (abitazioni di tipo civile), di consistenza catastale 6 vani; - **immobile n. 2**: individuato in Catasto Fabbricati, **foglio di mappa 18, dalla particella 605, subalterno 20**, categoria catastale A/2 (abitazioni di tipo civile), di consistenza catastale 6,5 vani.

promossa da

[redacted]

della proprietà dei seguenti immobili: - Locali adibiti a magazzino/deposito, facenti parte di un fabbricato a due piani fuori terra, sito nel Comune di Curinga, località Piano delle Aie, il tutto confinante con strada provinciale, proprietà [redacted] da due lati, corte comune di pertinenza, salvo altri e più precisi confini; gli immobili in oggetto risultano censiti nel N.C.E.U. del Comune di Curinga, alla via Piano delle Aie, al foglio 28, particella 528: - **sub 1**, categoria C/2, classe 2, 52 mq, Piano T, R.C. euro 69,83; - **sub 2**, categoria C/2, classe 2, 52 mq, Piano T, R.C. euro 69,83; - **sub 3**, categoria C/2, classe 2, 56 mq, Piano T, R.C. euro 75,20; - **sub 4**, categoria C/2, classe 2, 62 mq, Piano T, R.C. euro 83,25; - **sub 5**, categoria C/2, classe 2, 60 mq, Piano T, R.C. euro 80,57; - **sub 6**, categoria C/2, classe 2, 61 mq, Piano T, R.C. euro 81,91; - **sub 7**, categoria C/2, classe 2, 57 mq, Piano T, R.C. euro 76,54. Sono compresi nella presente vendita altresì i diritti di comproprietà spettanti alla parte alienante sulle parti comuni dell'edificio, compresi i diritti condominiali sulle parti comuni... Art.=4) **PROVENIENZA E GARANZIE** Il suolo, su cui sono edificati gli immobili in oggetto, è pervenuto alla parte alienante dalla signora [redacted] [redacted], con atto di compravendita a rogito notar Napoleone Fiore Melacrinis da Lamezia Terme, del giorno 1 ottobre 1980, repertorio n. 70334, registrato in Lamezia Terme il 17 ottobre 1980 al n. 2699, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro il 18 ottobre 1980 ai numeri 18651 R.P. e n. 2866 R.G.⁹....".

Si precisa che le unità staggite in esame costituiscono complessivamente l'intero piano terra di un fabbricato edificato dai coniugi [redacted]. A tal riguardo, lo scrivente esperto ha provveduto ad espletare indagini relativamente alla provenienza del terreno sul quale è stato edificato il fabbricato predetto. In particolare, da ricerche catastali, il terreno individuato in Catasto Terreni dall'attuale **particella 528** risulta derivare dalle **particelle originarie 125 e 126**. Dalle indagini espletate è emerso che il terreno individuato dalle **particelle 125 e 126** è pervenuto ai coniugi [redacted] giusta atto pubblico di compravendita del giorno **1° ottobre 1980**, per notar Fiore Melacrinis Napoleone, numero 70334 di Repertorio, numero 10890

⁹ Si mette in evidenza che per mero errore è stato indicato il numero 18651 del Registro Particolare e numero 2866 del Registro Generale. Per converso, dalla disamina della nota di trascrizione dell'atto in esame, il numero di Registro Generale è 18651 ed il numero di Registro Particolare è 16873.

prot. n. [redacted]

della **Raccolta**, registrato a Lamezia Terme il **17 ottobre 1980** al numero **2699**, serie **1T**, trascritto presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro – Servizio di Pubblicità Immobiliare il **18 ottobre 1980**, **R.G. n. 18651**, **R.P. n. 16873** (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.32 nota di trascrizione e allegato n. 7 – elab.n.7.6 atto di compravendita). Dalla disamina dell'atto predetto si evince che la "[...] La sig. [redacted], vende [redacted] che in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra [redacted] seco lui convivente, codice fiscale dichiarato [redacted], acquista, l'appezzamento di terreno in agro di Curinga, località Piano delle Aie, esteso circa are ottanta e centiare quarantotto (HA 0.80.48), confinante con strada provinciale, proprietà del [redacted], salvo altri, in catasto al foglio di mappa 28 particelle: **125** – seminativo 3^a, (a.45.00) ra £. 24,75, rd£. 99,00; **124/B** – definitiva **124** – uliveto 4^a (a. 3.30) rd£. 12,21 ra£. 1,98; **16/a** – definitiva **126** – bosco ceduo 1^a (a. 32.18) rd £. 41,83 ra £. 6,76 – alla partita 3335 in ditta alla venditrice [...]. Art. 5 – [...] Dichiara inoltre la venditrice che quanto venduto le è pervenuto per acquisto effettuato in data 19 settembre 1966, registrato in data 4/X/1966 al N. 344 il rogito per notar Palange da Maida, trascritto il 26/X/1966 ai NN. 11271/15901 [...]."

In ordine all'atto predetto, relativamente agli identificativi catastali dell'appezzamento oggetto di alienazione, è doveroso evidenziare che, sebbene nell'atto di compravendita sia indicato correttamente il **foglio di mappa 28** del Comune di Curinga, nella nota di trascrizione del medesimo atto è indicato erroneamente il **foglio di mappa 4** del Comune di Curinga: "[...] Si chiede la trascrizione dell'atto per Notar Fiore Melacrinis Napoleone, da Lamezia Terme in data 1° ottobre 1980, non ancora registrato perché nei termini. Col quale atto e per il prezzo pagato e quietanzato di L. 21.000.000 la sig.ra [redacted] che acquistava, l'appezzamento di terreno in agro di Curinga, località Piano delle Aie esteso circa are 80,48 confinante con strada provinciale, proprietà del [redacted], salvo altri, in catasto al **foglio di mappa 4** particelle: **125** semin. 3 (a. 45,00) RAL. 24,75 RDL. 99,00; **124/b** defin. 124 uliveto 4^a (a. 3,30) RDL. 12,21 RAL. 1,90; **126/a** – defin. 126 bosco ceduo 1^a (a.

promossa

32,18) RDL.41,83, RAL. 6,76 alla partita n. 335 [...] (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.32 nota di trascrizione e allegato n. 7 – elab.n.7.6 atto di compravendita).

5.3 IMMOBILE INDIVIDUATO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CURINGA, FOGLIO DI MAPPA 28, PARTICELLA 692 (unità negoziale n. 1 – immobile n. 2).

Da ricerche ipo-catastali eseguite dallo scrivente esperto è emerso che il fabbricato in esame appartiene ai debitori escussi (rispettivamente per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione legale dei beni) in quanto è stato edificato dai medesimi soggetti. Nello specifico, il fabbricato citato è stato realizzato su un appezzamento di terreno (individuato in Catasto Terreni dalla particella 669) pervenuto al signor [redacted] di proprietà pari ad 1/2, in regime di separazione legale dei beni, ed [redacted] per la quota di proprietà pari ad 1/2, in regime di separazione legale dei beni, quindi per la quota complessiva di 1/1 per il diritto di proprietà, giusta atto pubblico di compravendita del giorno 11 giugno 2009, per notar Sebastiano Panzarella da Catanzaro, numero 7108 di Repertorio, numero 4415 della Raccolta, registrato in Lamezia Terme Catanzaro il 18 giugno 2009 al numero 134, serie 1T, trascritto presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 19 giugno 2009, R.G. n. 8678, R.P. n. 5722 (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.5 nota di trascrizione e allegato n. 7 – elab.n.7.8 atto di compravendita). In virtù dell'atto di compravendita sopra indicato i coniugi [redacted]

[redacted] in regime di comunione legale dei beni, "...vendono, congiuntamente e solidalmente tra loro ai signori [redacted] [redacted] i quali accettano ed acquistano per il diritto pari ad 1/2 (un mezzo) ciascuno la proprietà del seguente immobile: In Comune di Curinga, Località Piano delle Aie e precisamente: - zonetta di terreno della superficie di are 2.50 (are due e centiare cinquanta), confinante con proprietà della parte acquirente, con Via Nazionale, con altra strada pubblica e con proprietà [redacted] salvo altri e più precisi confini, censito nel C.T. del Comune di Curinga, al foglio di mappa 28, particella 669 (ex 126), bosco ceduo 1, are 2.50, R.D. euro 0,26, R.A. euro 0,15 ...
Art.=4 PROVENIENZA E GARANZIE Ai fini giuridici e catastali la parte alienante dichiara che l'originaria particella 126 è a lei pervenuta per acquisto effettuato dalla signora [redacted]

promossa

[redacted], con atto di compravendita a rogito notar Fiore Melacrinis Napoleone da Lamezia Terme, dell'1 ottobre 1980, repertorio n. 70334, registrato in Lamezia Terme il 17 ottobre 1980 al n. 2699 e trascritto in Catanzaro il 18 ottobre 1980 ai numeri 18651 R.G. e 16873 R.P. ...".

Si evidenzia che (come esposto nella risposta al quesito n. 4) il terreno individuato dalla **particella 669 (attuale particella 692)** deriva dal fondo individuato in Catasto Terreni originariamente dalla **particella 126**. Come già sopra argomentato, dalle indagini espletate è emerso che il terreno individuato dalla **particella 126** è pervenuto ai coniugi [redacted] giusta atto pubblico di compravendita del giorno **1 ottobre 1980**, per notar Fiore Melacrinis Napoleone, numero **70334** di Repertorio, numero **10890** della Raccolta, registrato a Lamezia Terme il **17 ottobre 1980** al numero **2699**, serie **1T**, trascritto presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro – Servizio di Pubblicità Immobiliare il **18 ottobre 1980**, **R.G. n. 18651**, **R.P. n. 16873** (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.32 nota di trascrizione e allegato n. 7 – elab.n.7.6 atto di compravendita).

5.4 IMMOBILE INDIVIDUATO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CURINGA, FOGLIO DI MAPPA 18, PARTICELLA 605, SUBALTERNO 20 (unità negoziale n. 3 – immobile n. 2).

L'unità staggita in esame è pervenuta alla debitrice escussa, signora [redacted] per la complessiva quota di proprietà superficaria pari ad **1/1**, in regime di separazione legale dei beni, giusta atto giudiziario – decreto di trasferimento immobili – emesso dal G.E. del Tribunale di Lamezia Terme, dottor Francesco Brancaccio il **18 gennaio 2011**, depositato in Cancelleria il **24 gennaio 2011**, registrato a Lamezia Terme il 18 settembre 2012 al n. 2178, serie IV, trascritto presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro – Servizio di Pubblicità Immobiliare il giorno **3 dicembre 2015**, **R.G. n. 14056**, **R.P. n. 11208** (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.15 nota di trascrizione e allegato n. 7 – elab.n.7.9 decreto di trasferimento). In virtù dell'atto giudiziario succitato il Giudice dell'esecuzione, nell'ambito della procedura esecutiva R.E. n. 36/1998, "[...] **premess**o che, all'udienza del **17 novembre 2010**, è stata espletata la vendita all'incanto dell'immobile di seguito descritto ed identificato, sottoposto alla procedura esecutiva in epigrafe, promossa nei confronti della [redacted]; **premess**o che l'immobile oggetto di gara, contraddistinto come lotto n. 2, è stato [redacted]

promossa da

regime di separazione legale dei beni; **rilevato** che è stato regolarmente corrisposto il residuo prezzo di aggiudicazione, come da bonifico bancario effettuato, ai sensi dell'art. 41, comma 4, d.lgs 385/1993, in favore del creditore fondiario [...] **TRASFERISCE** dalla

conjugata, in regime di separazione legale dei beni; il seguente immobile: lotto due – "proprietà superficiaria di un appartamento per civile abitazione sito in Curinga, località Salice, posto al corpo 2, piano terra e piano seminterrato di 130 mq., con garage e annessi spazi condominiali pavimentati con ampie aiuole piantumate riportato nel NCEU di detto comune al foglio 18, p.lla 605, sub 20 (ex sub 7 e 12), cat. A/2, classe 1, vani 6,5, p. T-S1, confinante ad est e ad ovest con parti condominiali, a nord con vano scale e stessa proprietà, a sud con il fabbricato denominato corpo 1"; **ORDINA** al Dirigente dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro di eseguire, con esonero da ogni responsabilità, la trascrizione del presente decreto nonché la cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli relative al bene di cui trattasi, per come di seguito indicate: - ipoteca volontaria iscritta l'8 aprile 1991, al n. 409 R.P. e al n. 7346 R.G., nei confronti di ed in favore dell'"Istituto Bancario Sanpaolo di Torino"; - ipoteca volontaria in rettifica iscritta il 3 maggio 1991, al n. 619 R.P. e al n. 8841 R.G., nei confronti di "Teco s.r.l.", ed in favore dell'"Istituto Bancario Sanpaolo di Torino"; - verbale di pignoramento immobili trascritto l'8 maggio 1998, al n. 7057 R.P. e al n. 8507 R.G., nei confronti di ed in favore dell'"Istituto Bancario Sanpaolo di Torino Sezione Credito Fondiario" (cfr. allegato n. 7 – elab. n.7.9).

Considerato che il bene in esame è pervenuto alla data non anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento che ha originato la presente procedura esecutiva, lo scrivente esperto ha provveduto a ricostruire i passaggi di proprietà verificatosi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento medesimo. Nello specifico, dalle ricerche ipotecarie catastali è emerso che l'immobile staggito è stato edificato dalla società su un fondo.

prombs

pervenuto alla medesima società giusta atto di Convenzione per notar Rosaria Carmela Agapito del **22 giugno 1988**, recante numero **25820 di Repertorio** e n. **5592 di Raccolta**, registrato a Lamezia Terme il giorno **1 luglio 1988 al n. 749**, stipulato tra il comune di Curinga (rappresentato dall'allora sindaco pro-tempore, geometra Giuseppe Currado) e la società [REDACTED] rappresentata dall'Amministratore Unico e Legale Rappresentante [REDACTED] "L'anno millenovecentoottantotto, il ventidue giugno in Lamezia Terme, nel mio recapito sito alla Via Trento Innanzi a me dr. Rosaria Carmela Agapito, Notaio in Maida, iscritto presso il Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia SONO PRESENTI 1) [REDACTED] [REDACTED] ed ivi residente, nella sua qualità di SINDACO pro-tempore e legale rappresentante del COMUNE DI CURINGA ...2) [REDACTED] [REDACTED] ... nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società [REDACTED] ... **PREMESSO** – che nel **COMUNE DI CURINGA** è vigente il Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale Calabria n° 1457 del 15 luglio 1980; - che con deliberazione della Giunta Municipale di Curinga n. 508 del 12 agosto 1987, a seguito di richiesta della Società [REDACTED] [REDACTED] – è stata assegnata alla stessa un'area di mq 2572 circa in **CURINGA**, località Salice, parte in proprietà e parte in diritto di superficie, distinta nel Piano di Zona nel modo seguente: - Comparto A3 – Lotti n. 1 e 2 – in diritto di proprietà; - Comparto B1 – lotti n. 1 e 2 – in diritto di superficie per la realizzazione di un programma di edilizia abitativa; area riportata nel N.C.T. del comune di Curinga al foglio di mappa 18, particelle fraz. 490/A e 490/B – che con la stessa delibera è stato approvato ed allegato, come parte integrante e sostanziale, lo schema tipo di convenzione, alle quali le parti intendono ora adeguarsi; - che la società [REDACTED], come sopra rappresentata, a seguito di istanza presentata dal SINDACO di **CURINGA** in data 16 dicembre 1987, ha ottenuto parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale in data 9 marzo 1989 ed ha in corso di rilascio concessione ad eseguire un intervento di edilizia abitativa sull'area assegnata; - che la società [REDACTED] come sopra rappresentata, intendendo avvalersi dell'esonero del contributo relativo al costo di costruzione e delle agevolazioni previste dalla Legge 5.8.1978 n. 457, dichiara di essere disposta ad

promossa da

applicare prezzi di vendita e canoni d'affitto da convenirsi con il COMUNE ... Tutto ciò premesso, da valere come parte integrante e sostanziale del presente atto, tra il COMUNE di CURINGA e la società [REDACTED] che, nel prosieguo per brevità verrà denominata "Ditta Concessionaria", si conviene e si stipula quanto segue: ART. 1= (Tipologie e caratteristiche costruttive degli alloggi). La Ditta Concessionaria realizzerà sull'area in premessa, un programma edilizio, in conformità al progetto approvato dalla Commissione Edilizia Comunale in data 9 marzo 1988 e con concessione edilizia in fase di rilascio, che prevede la costruzione di n. 3 organismi edilizi per n° 18 alloggi per civile abitazione, aventi le caratteristiche tipologiche previste negli elaborati di progetto ..." cfr. allegato n. 6 – elab. 6.36 nota di trascrizione e allegato n. 7 – elab.n.7.12 atto di convenzione).

Nel merito di quanto pocanzi esposto, si ritiene opportuno riportare di seguito lo stralcio della succitata Deliberazione di Giunta Municipale n. 508 del 12 agosto 1987 in virtù della quale il comune di Curinga assegnava alla società [REDACTED] i lotti di terreno per la realizzazione di alloggi di tipo economico e popolare: "[...] La Giunta Municipale [...] DELIBERA 1) Assegnare alla Ditta [REDACTED] [REDACTED] i seguenti lotti per la realizzazione di alloggi di tipo economico e popolare nel territorio di Curinga in località Salice: - Comparto A3 – lotti nr. 1 e 2 in diritto di proprietà; - Comparto B1 - lotti nr. 1 e 2 in diritto di superficie [...]" (cfr. documento unito alla convenzione per notaio Agapito, allegato n. 7 – elab.n.7.12).

Si mette in evidenza che l'atto di Convenzione per notar Rosaria Carmela Agapito del 22 giugno 1988, numero 25820 di Repertorio e n. 5592 di Raccolta, trascritto in data 2 luglio 1988 al n. 13242 di R.G. ed al n. 11000 di R.P. a favore del comune di Curinga (c.f. [REDACTED] e contro la società [REDACTED] è stato oggetto delle seguenti rettifiche successive (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.40 e 6.41 note di trascrizione).

1) "atto di rettifica a convenzione" per notar Francesco Maria Albanese del giorno 11 febbraio 1991, recante numero 23432 di Repertorio, trascritto in data 9 marzo 1991 al n. 5786 di R.G. ed al n. 5101 di R.P. a favore della società [REDACTED] partita IVA [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro il comune di Curinga, con sede in Curinga (codice fiscale [REDACTED]), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà; l'immobile oggetto

promossa

dell'atto di rettifica in argomento, da quanto emerge dal "Quadro B – Immobili" della nota di trascrizione in esame, è identificato in Catasto Terreni del comune di Curinga al **foglio di mappa 18, particella 593 (ATTUALE 604)**, di estensione pari a 1.200 metri quadrati (identificato originariamente con la particella fraz. 490/B). Nel "Quadro D" della nota di trascrizione è riportato quanto segue: "[...] *La cessione è stata fatta ai sensi dell'art. 1478 del Codice Civile e pertanto il trasferimento del diritto di proprietà sull'immobile suddetto avrà piena efficacia giuridica dalla data di emissione del decreto definitivo di espropriazione. Il procedimento espropriativo sarà portato a compimento dalla ditta cessionaria in forza della delega conferita con deliberazione della Giunta Municipale del 12 agosto 1987, n. 508 [...]*" (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.40 nota di trascrizione).

2) "atto di rettifica a convenzione" per notar Francesco Maria Albanese del giorno **11 febbraio 1991**, recante numero **23433 di Repertorio**, trascritto in data **9 marzo 1991** al n. **5787** di R.G. ed al n. **5102** di R.P., a favore della società

per la quota di 1/1 del diritto di superficie e **contro** il comune di Curinga, con sede in Curinga (codice fiscale), per la quota di 1/1 del diritto di superficie. Da quanto emerge dal "Quadro B – Immobili" della nota di trascrizione in esame, l'immobile oggetto della trascrizione in argomento è identificato in Catasto Terreni del comune di Curinga al **foglio di mappa 18, particella 594 (ATTUALE 605)** di estensione pari a 1.293 metri quadrati (identificato originariamente con la particella fraz. 490/C). Nel "Quadro D" della nota di trascrizione in esame è riportato quanto segue: "[...] *La concessione è stata fatta ai sensi dell'art. 1478 del Codice Civile e pertanto il trasferimento del diritto di superficie sull'immobile suddetto avrà piena efficacia giuridica dalla data di emissione del decreto definitivo di espropriazione. La durata della concessione viene convenuta in anni novantanove a partire dalla data della deliberazione della Giunta Municipale di Curinga n. 508 del 12 agosto 1987. Essa potrà essere rinnovata a richiesta di chi ne ha diritto con un preavviso di dodici mesi dalla scadenza. Scaduto il termine della concessione o del suo eventuale rinnovo il diritto di superficie si estinguerà. In caso di rinnovo il corrispettivo della concessione sarà pari al prezzo di esproprio dell'area secondo la normativa vigente al momento, aumentato delle spese per il rinnovo e adeguamento delle opere di urbanizzazione. E' vietata la*

promossa

cessione a terzi del diritto di superficie dell'area ineditata e parzialmente edificata. L'inosservanza di tale divieto comporta la decadenza dal diritto di superficie. Il corrispettivo della concessione è costituito dal costo di acquisizione dell'area risultante dalla indennità di espropriazione della medesima, che pertanto resta a totale carico della [redacted] (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.41 nota di trascrizione).

Sulla scorta di quanto sopra riportato, è opportuno evidenziare che l'efficacia del trasferimento di proprietà non è avvenuto con l'emissione del decreto definitivo di esproprio delle aree, bensì con la cessione volontaria dei terreni oggetto di esproprio in virtù di atto pubblico di compravendita per notar dottoressa Rosaria Carmela Agapito del 2 dicembre 1994, numero 46484 di Repertorio, trascritto il 21 dicembre 1994 al n. 24013 di R.G. ed al n. 19893 di R.P., a favore del comune di Curinga, con sede in Curinga (codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1, e contro i signori: 1) [redacted]

[redacted] per la quota di proprietà pari a 1/3; 2) [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/3; 3) [redacted]

[redacted], per la quota di proprietà pari a 1/3. In virtù dell'atto di compravendita in argomento, al comune di Curinga sono pervenuti i lotti di terreno censiti in Catasto Terreni del comune di Curinga al foglio di mappa 18, particella 593 (ex particella fraz. 490/B), di estensione pari a 1.200 metri quadrati, e particella 594 (ex particella fraz. 490/C), di estensione pari a 1293 metri quadrati (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.42 nota di trascrizione).

Per completezza di descrizione si puntualizza quanto segue:

- 1) la **particella 593** (ex particella frazionata 490/B), del **foglio di mappa 18** del comune di **Curinga** (di estensione pari a 1.200 metri quadrati) è **stata soppressa** a seguito del tipo mappale del 3 dicembre 1993, in atti dal 21 gennaio 1995 (n. 9136.1/1993), originando la **particella 604** del **foglio di mappa 18** del comune di **Curinga**;
- 2) la **particella 594** (ex particella fraz. 490/C), del **foglio di mappa 18** del comune di **Curinga** (di estensione pari a 1.293 metri quadrati) è **stata soppressa** a seguito del tipo mappale del 3 dicembre

promossa

1993, in atti dal 21 gennaio 1995 (n. 9137.1/1993), originando la **particella 605 del foglio di mappa 18 del comune di Curinga**. (cfr. allegato n. 5 – elab. 5.29 visura storica).

Pertanto, riassumendo quanto sopra messo in evidenza, gli immobili staggiti sono pervenuti alle parti eseguite:

- quanto alle unità immobiliari in **comune di Curinga, foglio di mappa 28, particella 528, subalterni 17 e 18**, al signor [REDACTED] per la quota di proprietà pari ad **1/2**, in regime di separazione legale dei beni, ed alla signora [REDACTED] per la quota di proprietà pari ad **1/2**, in regime di separazione legale dei beni, quindi per la quota complessiva di **1/1** per il diritto di proprietà, **giusta atto pubblico di compravendita del 26 gennaio 2005**, per notar Sebastiano Panzarella da Catanzaro, numero **1331 di Repertorio, numero 628 della Raccolta**, registrato a Catanzaro il **31 gennaio 2005 al numero 470, serie 1T**, trascritto presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro – Servizio di Pubblicità Immobiliare il **4 febbraio 2005, R.G. n. 2692, R.P. n. 1845**, dai coniugi [REDACTED]

[REDACTED] i quali hanno edificato il fabbricato su porzione del terreno individuato in Catasto Terreni, **particelle originarie 125 e 126** e quest'ultimi pervenuto **giusta atto pubblico di compravendita del giorno 1 ottobre 1980**, per notar Fiore Melacrinis Napoleone, numero **70334 di Repertorio, numero 10890 della Raccolta**, registrato a Lamezia Terme il **17 ottobre 1980 al numero 2699, serie 1T**, trascritto presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro – Servizio di Pubblicità Immobiliare il **18 ottobre 1980, R.G. n. 18651, R.P. n. 16873**;

- quanto all'unità immobiliare in **comune di Curinga, foglio di mappa 28, particella 692**, al signor [REDACTED] per la quota di proprietà pari ad **1/2**, in regime di separazione legale dei beni, ed alla signora [REDACTED] per la quota di proprietà pari ad **1/2**, in regime di separazione legale dei beni, quindi per la quota complessiva di **1/1** per il diritto di proprietà, per essere stato edificato, da quest'ultimi coniugi, su un appezzamento di terreno (individuato in Catasto Terreni dalla **particella 669**) pervenuto **giusta atto pubblico di compravendita del giorno 11 giugno 2009**, per

promossa

notar Sebastiano Panzarella da Catanzaro, numero 7108 di Repertorio, numero 4415 della **Raccolta**, registrato in Lamezia Terme Catanzaro il 18 giugno 2009 al numero 134, serie 1T, trascritto presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 19 giugno 2009, R.G. n. 8678, R.P. n. 5722, dai coniugi,

[redacted] i quali a loro volta hanno acquistato il terreno in maggiore consistenza ed individuato in Catasto Terreni, **particelle originarie 125 e 126**, pervenuto giusta **atto pubblico di compravendita** del giorno 1 ottobre 1980, per notar Fiore Melacrinis Napoleone, numero 70334 di Repertorio, numero 10890 della **Raccolta**, registrato a Lamezia Terme il 17 ottobre 1980 al numero 2699, serie 1T, trascritto presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 18 ottobre 1980, R.G. n. 18651, R.P. n. 16873;

quanto all'unità immobiliare in **comune di Curinga, foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 20**, alla signora [redacted] per la complessiva quota di proprietà superficaria pari ad 1/1, in regime di separazione legale dei beni, **giusta atto giudiziario – decreto di trasferimento immobili** – emesso dal G.E. del Tribunale di Lamezia Terme, dottor Francesco Brancaccio il 18 gennaio 2011, depositato in Cancelleria il 24 gennaio 2011, registrato a Lamezia Terme il 18 settembre 2012 al n. 2178, serie IV, trascritto presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro – Servizio di Pubblicità Immobiliare il giorno 3 dicembre 2015, R.G. n. 14056, R.P. n. 11208, trasferito dalla [redacted] partita iva [redacted] società che ha edificato il fabbricato che contiene l'unità staggita sul seguente lotto: *comparto B1, censito in catasto terreni dalla ex particella 594 (oggi soppressa ed identificata con la particella 605) del foglio di mappa 18 del comune di Curinga, concesso dal comune di Curinga alla società TE.CO. s.r.l. in diritto di superficie per una durata di 99 anni (a partire dal 1987) con deliberazione di Giunta Municipale n. 508 del 12 agosto 1987, allegata all'atto di convenzione stipulato per notar Rosaria Carmela Agapito del 22 giugno 1988, trascritto in data 2 luglio 1988 al n.*

promessa

13242 di R.G. ed al n. 11000 di R.P.; tale atto è stato integrato con atto di rettifica per notar Albanese del giorno 11 febbraio 1991, trascritto il 9 marzo 1991 al n. 5787 di R.G. ed al n. 5102 di R.P.

Sulla scorta di quanto sopra indicato, si ritiene opportuno mettere in evidenza che, sulla unità immobiliare staggita, censita in catasto fabbricati con la **particella 605, subalterno 20 del foglio di mappa 18** del comune di Curinga, l'esecutata vanta il **diritto di superficie** per una durata di 99 anni a partire dall'anno 1987.

Occorre – infine – precisare che il pignoramento che ci occupa risulta valido anche sulle unità sulle quali l'esecutato vanta il diritto di superficie, così come sancito dalla **massima della Cassazione Civile, sez. III, 14 marzo 2013, n. 6576**: "È valido, anche se riferito alla proprietà senza altre specificazioni, il pignoramento di un immobile edificato compiutamente identificato come tale, anche se esso sia oggetto di sola proprietà superficiale in capo al debitore; e tanto anche in caso di immobile costruito in base alle norme sull'edilizia popolare od economica, ove il residuo patrimonio del debitore sia insufficiente ai fini del soddisfacimento delle ragioni dei creditori".

Si ritiene utile, per la risposta al quesito formulato, sulla scorta delle ricerche e ispezioni effettuate, segnalare che non risultano acquisti mortis causa.

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;

Risposta al quesito n. 6

Nel caso di specie, non è necessario valutare la divisione del bene poiché il pignoramento riguarda l'intera proprietà delle unità immobiliari staggite. Nello specifico, (ribadendo) gli immobili costituenti l'**unità negoziale n. 1, immobile n. 1** (Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 17**) – **immobile n. 2** (Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 692**) – **immobile n. 3** (Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 18**), appartengono per il diritto di proprietà, per la rispettiva quota di 1/2 in regime di separazione legale dei beni, ai debitori escussi,

gli immobili costituenti l'**unità negoziale n. 3 immobile n. 2** (Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 20**)

promossa

appartengono per il diritto di proprietà superficiaria, per la quota di 1/1, alla

codice fiscale

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;

Risposta al quesito n. 7

Per quanto attiene allo stato di possesso dei beni oggetto di pignoramento del giorno **28 maggio 2019**, notificato mediante spedizione di copia in plico a.r. in data **11 giugno 2019** (ed effettivamente ricevuto il giorno **20 giugno 2019**) ai debitori escussi, signor **[REDACTED]**, trascritto il **25 luglio 2019** al n. 9910 del R.G. ed al n. 7956 del R.P., dagli accertamenti espletati dallo scrivente esperto è emerso quanto di seguito riportato.

In ordine all'immobile individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 20 (unità negoziale n. 3 – immobile n. 2 degli immobili indicati nella nota di trascrizione predetta)**, in data 28 febbraio 2020, lo scrivente, per mezzo p.e.c., trasmetteva allo studio di amministrazione condominiale denominato **[REDACTED]**, con sede in via **[REDACTED]** del comune di Lamezia Terme, una nota mediante la quale chiedeva *se, dagli atti in vostro possesso, le unità immobiliari prima indicate risultano essere occupate o godute da terzi e in base a quale titolo o dai debitori ...* (cfr. allegato n. 6 – elab.n.8.7). A tal riguardo, lo **[REDACTED]** trasmetteva allo scrivente una certificazione mediante la quale attestava che *"... Le unità immobiliari indicate non risultano occupate da terzi ..."* (cfr. allegato n. 7 – elab. n.7.4). Pertanto, alla luce di quanto riscontrato dallo scrivente nonché sulla scorta della comunicazione trasmessa dallo studio di amministrazione condominiale succitato, l'unità in argomento non risultava occupata da terzi almeno, fino alla data del 6 marzo 2020 e fatto salvo, quanto più avanti riportato, relativamente al contratto stipulato dal custode giudiziario in data 15 luglio 2020.

promossa

In relazione agli immobili siti in via Nazionale o Via Piano Delle Aie del Comune di Curinga (unità negoziale n. 1 – immobile n. 1, immobile n. 2 ed immobile n. 3), individuati in Catasto Fabbricati al foglio di mappa 28, particella n.528, subalterni n. 17 e 18, particella 692 e l'immobile sito in Via Salice n.10 (unità negoziale n. 3 – immobile n. 2) al foglio di mappa n.18 particella n.605 subalterno 20, si evidenzia che tali immobili sono occupati dalla società [redacted] con sede [redacted], nella persona del legale rappresentante [redacted]

[redacted] A tal riguardo, su richiesta dello scrivente, il Custode Giudiziario, avv. Emanuela Vitalone, trasmetteva allo scrivente copia del "contratto di locazione" del 15 luglio 2020, dalla cui disamina si evince quanto segue: "...Con la presente scrittura privata redatta in duplice originale, il Tribunale di Lamezia Terme sez. Esecuzioni Immobiliari, in persona del Custode Giudiziario Avv. Emanuela Vitalone, [redacted] con studio in Lamezia Terme Via Cavallerizza n. 2/B, c.f. [redacted] all'uopo nominata con provvedimento del Giudice del Tribunale dell'08.05.2020 (nella procedura esecutiva n. 40/2019 R.G.E.) ed autorizzata con provvedimento reso dallo stesso Giudice in data 14.07.2020, di seguito denominato locatore concede in locazione alla [redacted]

[redacted] in persona del legale rappresentante pro tempore [redacted] di seguito denominata conduttore, che accetta le seguenti unità immobiliare: 1) negozi e botteghe in Comune di Curinga, censito al NCEU di detto Comune, al foglio 28, part. 528, sub. 17, categoria C/1, mq 283; 2) magazzini e locali di deposito in Comune di Curinga, censito al NCEU di detto Comune, al foglio 28, part. 692, categoria C/2, mq 106; 3) magazzini e locali di deposito in Comune di Curinga, censito al NCEU di detto Comune, al foglio 28, part. 528, sub. 1¹⁰, categoria C/2, mq 150; nonché 4) diritto di superficie di cui all'abitazione di tipo civile in Comune di Curinga, censito al NCEU di detto Comune, al foglio 18, part. 605, sub. 20, categoria A/2, vani 6,5..." ... (cfr. allegato n. 7 – elab. n.7.11). Si evidenzia che nel contratto predetto, risultante in fase di registrazione presso l'Agenzia delle

¹⁰ Si precisa che l'identificativo riportato come "sub.1" della part.528 è da intendersi più correttamente in sub.18 (la descrizione dei dati del classamento – categoria e consistenza – corrispondono infatti a quelli del subalterno 18.

promossa

Entrate, come riferito dal Custode Giudiziario, è stabilito quanto segue: "1) il contratto è stipulato per la durata di mesi 12 (dodici), a far data dall' 01.07.2020 e sino al 30.06.2021, allorché, fatto salvo quanto previsto al punto 2), cesserà senza bisogno di disdetta alcuna, e la parte locatrice dichiara che la transitorietà del contratto è giustificata dal fatto che le unità immobiliari concesse in locazione e di cui in premessa sono sottoposte ad espropriazione immobiliare presso il Tribunale di Lamezia Terme con procedura n. 40/2019 RGE. 2) Nel caso di aggiudicazione anche di uno solo degli immobili locati, il presente contratto s'intenderà ipso iure automaticamente risolto, in relazione all'immobile/immobili aggiudicato/i. Pertanto, salvo ogni altro diritto, in quest'ultimo caso, l'immobile dovrà essere prontamente riconsegnato; così, in caso di fallimento della parte conduttrice, il presente contratto s'intenderà ipso iure automaticamente risolto, pertanto, salvo ogni altro diritto, i locali dovranno essere prontamente riconsegnati; 3) Le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria per la motivazione di cui alla dichiarazione resa dalla locatrice, e meglio indicata al precedente n. 1). 4) Gli immobili dovranno essere destinati esclusivamente all'uso cui attualmente destinati (magazzini – i primi tre – e abitazione – l'ultimo), e, comunque, non potranno essere sublocati o dati in comodato, in tutto od in parte, pena la risoluzione di diritto del contratto medesimo. 5) Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 5.400,00, che la parte conduttrice si obbliga a corrispondere mediante bonifico mensile sul conto, il cui IBAN è stato già comunicato, in €. 450,00 mensili anticipate, scadenti il giorno 05 di ogni mese. 6) Il canone mensile in questione è così suddiviso ed imputato: euro 400,00 per i soli magazzini ed euro 50,00 per l'abitazione ed il relativo diritto di superficie ..." (cfr. allegato n. 7 – elab. n.7.11).

Allo scopo di verificare l'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento che ha originato la presente procedura esecutiva, lo scrivente esperto, in data 7 maggio 2020, trasmetteva all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Catanzaro – Ufficio Territoriale di Lamezia Terme, per mezzo p.e.c., una nota, recante in oggetto "Richiesta rilascio copia documenti", mediante la quale chiedeva "... rilascio di copia dei contratti di fitto o comodato, eventualmente registrati, per il periodo di riferimento dal 1° gennaio 1995 in poi, a nome dei seguenti soggetti: -

promossa

relativamente agli immobili, individuati all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Catanzaro - Ufficio Provinciale Territorio, comune di Curinga, ed individuati al reparto fabbricati: - foglio di mappa n. 28, particella n. 528 sub.17, categ. C/1, via Piano delle Aie - PT; - foglio di mappa n. 28, particella n. 528 sub.18, categ. C/2, via Piano delle Aie - PT; - foglio di mappa n. 28, particella n. 528 sub.1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 (subalterni catastali da cui sono derivate le unità prima indicate sub.17 e 18); - foglio di mappa n. 28, particella n. 692, categ. C/2, via Nazionale - PT; - foglio di mappa n. 18, particella n. 605 sub.17, categ. C/2, via Salice - P3; - foglio di mappa n. 18, particella n. 605 sub.14, categ. A/2, via Salice - PS1-2; - foglio di mappa n. 18, particella n. 605 sub.20, categ. A/2, via Salice - PT-S1 ..." (cfr. allegato n. 8 - elab. n. 8.15).

Nel merito, in data 26 maggio 2020, l'Ufficio Territoriale di Lamezia Terme dell'Agenzia delle Entrate trasmetteva, per mezzo e-mail, allo scrivente copia del "Contratto di Locazione Commerciale" n° 824/3T del 13 maggio 2016, stipulato il giorno 1 maggio 2016 tra

quest'ultimo nella sua qualità di Legale Rappresentante della Società . Dalla disamina dell'atto citato si evince che "...SI COSTITUISCONO -

n. , che in prosieguo sarà denominata LOCATORE - il

, che in prosieguo sarà denominato LOCATORE . nella qualità di Legale Rappresentante della Società con Sede Legale

li seguito denominato CONDUTTORE i quali CONVENGONO E STIPULANO QUANTO APPRESSO: I LOCATORI per come sopra rappresentati, concedono in LOCAZIONE alla

... le seguenti unità immobiliari: - Magazzino sito in Curinga, Via Nazionale (snc), piano T, riportato in catasto fabbricati sul foglio 28, particella 692, categoria C/2, classe 1, rendita Euro 120.44; - Magazzino sito in Curinga, Via Piano delle Aie, piano T, riportato in catasto fabbricati sul foglio 28, particella 528, Sub 17, categoria C/1, classe 2, rendita Euro 1.680,81; - Magazzino sito in Curinga, Via Piano delle Aie, piano T, riportato in catasto fabbricati sul foglio 28, particella 528, Sub

promossa

18, categoria C/2, classe 2, rendita Euro 201,42 ...". Dall'esame dell'articolo 1 dell'atto di locazione in argomento si desume che "la durata del contratto è convenuta in anni sei, e precisamente dal 01 maggio 2016 al 30 aprile 2022 tacitamente rinnovabile di sei anni in sei anni, salvo disdetta o recesso da comunicarsi dal recedente all'atra parte contraente, per mezzo lettera raccomandata A.R., almeno dodici mesi prima di ogni scadenza contrattuale ...Il prezzo annuo della locazione è stabilito in € 12.000,00 (diaconi: dodicimila euro/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 1.000,00 entro il giorno cinque di ogni mese ..." (cfr. allegato n. 8 – elab. n. 8.15).

In ordine all'atto poc'anzi citato, si puntualizza che nel corso del sopralluogo del giorno 29 maggio 2020, il signor [redacted] consegnava allo scrivente copia della disdetta del contratto di locazione n° 824/3T/2016, numero di protocollo 0040297 del 25/07/2018 (cfr. allegato n. 11 e allegato n.8 – elab. n.8.156).

A tal proposito, lo scrivente esperto, in data 9 luglio 2020, per mezzo e-mail, trasmetteva al Direttore dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Lamezia Terme la seguente richiesta:

"In riferimento alla richiesta avanzata dallo scrivente in data 7 maggio c.a., in qualità di esperto per la stima (nomina già allegata alla prima comunicazione), e in riscontro alla vostra nota del 26 maggio c.a. con la quale, è stato trasmesso il contratto di locazione commerciale rintracciato (n.824 serie 3T del 13 maggio 2016), con la presente si chiede, la conferma, se lo stesso, è stato disdetto dalle parti giusta comunicazione annotata al protocollo n. 40297 del 25 luglio 2018" (cfr. allegato n. 8 – elab. n. 8.15).

In data 14 luglio 2020, l'Ufficio Territoriale di Lamezia Terme dell'Agenzia delle Entrate, per mezzo e-mail, comunicava allo scrivente esperto che "con riferimento al contratto da Lei indicato risulta risolto il 30/04/2017" (cfr. allegato n. 8 – elab. n. 8.15).

Alla luce di quanto appurato dallo scrivente esperto, il "Contratto di Locazione Commerciale" n° 824, Serie 3T del 13 maggio 2016 risulta risolto in virtù della Comunicazione di Disdetta presentata presso l'Agenzia delle Entrate il 25 luglio 2018, con decorrenza (come comunicato allo scrivente dall'Ufficio Territoriale di Ufficio Territoriale di Lamezia Terme dell'Agenzia delle Entrate) dal 30 aprile 2017.

promossa

In sintesi e in relazione agli immobili, individuati in Catasto Fabbricati al foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 17, particella 528, subalterno 18 e particella 692 (unità negoziale n. 1 – immobile n. 1, immobile n. 2 ed immobile n. 3 degli immobili indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento che ha originato la presente procedura esecutiva) e al foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 20 (unità negoziale n. 3 – immobile n. 2 degli immobili indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento che ha originato la presente procedura esecutiva) si evidenzia che tali immobili sono occupati dalla

nella persona del legale rappresentante del "Contratto di Locazione" del 15 luglio 2020 e a far data dal 1 luglio 2020, stipulato tra il Custode Giudiziario, avvocatessa Emanuela Vitalone, ed il signor si ribadisce che tale contratto, come riferito dal Custode Giudiziario, risulta in fase di registrazione. In riferimento agli immobili in argomento (foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 17, particella 528, subalterno 18 e particella 692), presso l'Agenzia delle Entrate, è risultato registrato il "Contratto di Locazione Commerciale" n° 824, Serie 3T del 13 maggio 2016, risolto dal 30 aprile 2017.

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 converzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione:

Risposta al quesito n. 8

Si rileva che, dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del comune di Curinga in data 27 febbraio 2020, i debitori escussi

hanno contratto matrimonio . Si evidenzia che a margine dell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio in esame è riportata la seguente annotazione: "con atto in data 03-11-2004 – Rep. 7445 a rogito del notaio dr. Rosamaria Carmela Agapito del distretto notarile di Catanzaro-Crotone-Lamezia Terme e Vibo Valentia gli hanno scelto il regime della separazione dei

promossa

beni". Alla luce dell'annotazione riportata, i coniugi [redacted] dal 3 novembre 2004, hanno scelto il regime di separazione legale dei beni. (cfr. allegato n.7 – elab. n.7.1).

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

Risposta al quesito n. 9

Gli immobili per cui si procede sono stati oggetto di pignoramento del giorno **28 maggio 2019**, notificato mediante spedizione di copia in plico a.r. in data **11 giugno 2019** (ed effettivamente ricevuto il giorno **20 giugno 2019**) ai debitori escussi, signori [redacted], trascritto il **25 luglio 2019** al n. 9910 del R.G. ed al n. 7956 del R.P., contro il signor [redacted]

(soggetto n. 1), [redacted]

[redacted] (per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1), nonché contro la [redacted]

[redacted] (per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria relativamente all'unità negoziale n. 3 immobile n.2) ed a favore della **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.** con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526 (per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria relativamente all'unità negoziale n. 3 immobile n.2).

Le unità immobiliari costituenti l'unità negoziale n. 1, immobile n. 1 ed immobile n. 3 (rispettivamente **particella 528, subalterno 17 e particella 528, subalterno 18**), della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento succitato sono pervenuti (con gli identificativi originari subalterni 1,2,3,4,5,6 e 7) al signor [redacted] per la quota di proprietà pari ad **1/2**, in regime di separazione legale dei beni, ed alla signora [redacted] per la quota di proprietà pari ad **1/2**, in regime di separazione legale dei beni, quindi per la quota complessiva di **1/1** per il diritto di

promossa

proprietà, giusta atto pubblico di compravendita del 26 gennaio 2005, per notar Sebastiano Panzarella da Catanzaro, numero 1331 di Repertorio, numero 628 della Raccolta, registrato a Catanzaro 31 gennaio 2005 al numero 470, serie 1T, trascritto presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 4 febbraio 2005, R.G. n. 2692, R.P. n. 1845 (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.2 nota di trascrizione e allegato n. 7 – elab.n.7.7 atto di compravendita).

L'immobile costituente l'unità negoziale n. 1, immobile n. 2 (particella 692), della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento sopra citato, è pervenuto (quanto al terreno – particella n. 669 su cui è stato edificato) al [REDACTED] per la quota di proprietà pari ad 1/2, in regime di separazione legale dei beni, ed alla [REDACTED], per la quota di proprietà pari ad 1/2, in regime di separazione legale dei beni, quindi per la quota complessiva di 1/1 per il diritto di proprietà, giusta atto pubblico di compravendita del giorno 11 giugno 2009, per notar Sebastiano Panzarella da Catanzaro, numero 7108 di Repertorio, numero 4415 della Raccolta, registrato in Lamezia Terme Catanzaro il 18 giugno 2009 al numero 134, serie 1T, trascritto presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 19 giugno 2009, R.G. n. 8678, R.P. n. 5722 (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.5 nota di trascrizione e allegato n. 7 – elab.n.7.8 atto di compravendita).

L'immobile costituente l'unità negoziale n. 3, immobile n. 2 (particella 605, subalterno 20), della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento sopra citato, è pervenuto alla [REDACTED] per la complessiva quota di proprietà superficaria pari ad 1/1, in regime di separazione legale dei beni, giusta atto giudiziario – decreto di trasferimento immobili – emesso dal G.E. del Tribunale di Lamezia Terme, dottor Francesco Brancaccio il 18 gennaio 2011, depositato in Cancelleria il 24 gennaio 2011, registrato a Lamezia Terme il 18 settembre 2012 al n. 2178, serie IV, trascritto presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro – Servizio di Pubblicità Immobiliare il giorno 3 dicembre 2015, R.G. n. 14056, R.P. n. 11208 (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.15 nota di trascrizione e allegato n. 7 – elab.n.7.9 copia decreto di trasferimento).

Allo scopo di verificare l'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente sub asta, lo scrivente esperto ha provveduto ad espletare opportune ispezioni

promossa

ipotecarie inerenti sia agli identificati catastali che hanno caratterizzato gli immobili nell'ultimo ventennio sia ai proprietari nel medesimo arco temporale.

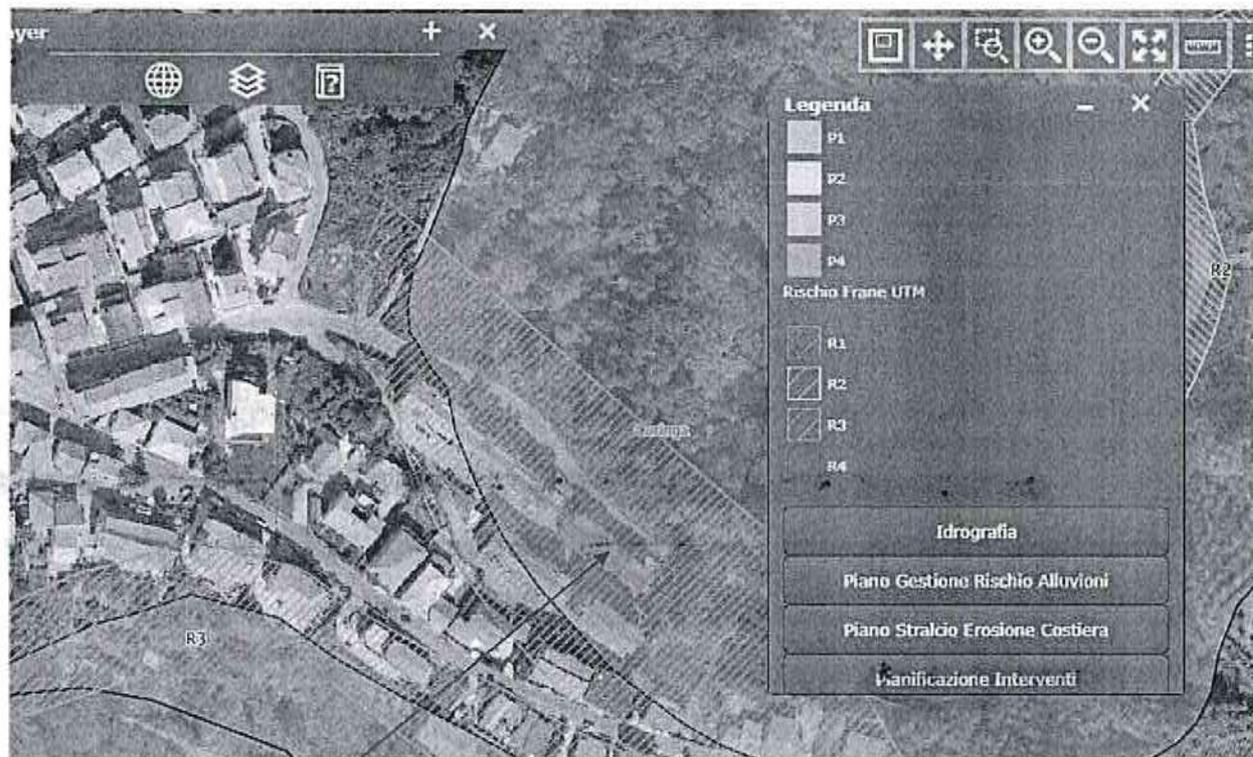
In ordine agli immobili costituenti l'**unità negoziale n. 1** della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento succitato (rispettivamente identificati dalla **particella n.528, subalterno 17, particella n.692 e particella n.528, subalterno 18**), dagli elenchi sintetici delle formalità, richiesti in data 30 e 31 marzo 2020, (riportati nell'allegato 6.25, 6.28 e 6.26) è emerso che sugli immobili non grava alcuna formalità (quale ad esempio vincolo derivante da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, domande giudiziali, eventuali altre cause in corso trascritte sull'immobile che ci occupa etc. etc.) che rimarrà a carico dell'acquirente *sub-asta*.

Per quel che concerne gli eventuali vincoli connessi con il carattere storico-artistico ovvero di natura paesaggistica, si precisa che da quanto si evince dalla documentazione acquisita presso il comune di Curinga gli immobili predetti (censiti dalle particelle 692 e 528, sub 17 e sub 18 del foglio di mappa 28 del comune di Curinga) non risultano soggetti a vincoli di natura storico artistica o paesaggistica. **Tuttavia**, si mette in evidenza che gli immobili identificati in catasto fabbricati del comune di Curinga al foglio di mappa 28, particella 528, subalterni 17 e 18 e particella 692 insistono su un'area perimetrata nel Piano Assetto Idrogeologico della Regione Calabria quale R3 "**rischio frana elevato**". All'articolo 17, comma 1 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI si riportano gli interventi vietati nelle aree a rischio frana elevato: "*Nelle aree a rischio R3 e nelle aree in frana ad esse associate, riguardo agli interventi destinati ad aggravare le esistenti condizioni di instabilità, valgono le stesse disposizioni di cui al comma 1, lettere a), b), c), d) ed f) del precedente art. 16*". Si riporta di seguito quanto previsto dal predetto comma 1, articolo 16 delle NTA: "*Nelle aree a rischio R4 e nelle aree in frana ad esse associate: a) sono vietati scavi, riporti e movimenti di terra e tutte le attività che possono esaltare il livello di rischio e/o pericolo; b) è vietata ogni forma di nuova edificazione; c) non è consentita la realizzazione di collettori fognari, condotte d'acquedotto, gasdotti o oleodotti ed elettrodotti o altre reti di servizio, salvo quando queste si configurano come opere pubbliche e/o di interesse pubblico e non esistono alternative di progetto; d) deve essere salvaguardata la copertura vegetale consolidante (cespugli, piante e ceppaie) e in particolare la*

promossa da [REDACTED]

macchia mediterranea, estendendo i vincoli e le prescrizioni di cui al R.D.L. 3267/1923 e successive modificazioni e integrazioni e all'art. 10 della Legge 21.11.2000, n. 353; e) l'autorizzazione degli interventi di trasformazione delle aree boscate dovrà tenere conto delle finalità del PAI".

Di seguito si riporta lo stralcio della tavola, con l'indicazione dei vincoli, desunta dal sito "forestazione.regione.calabria.it/webgis/".



Fabbricato (particelle n. 528 e 692) del foglio n. 28 del comune di Curinga.

Per quanto concerne gli immobili identificanti l'unità negoziale n. 3 – immobile n2 - (particella n. 605, subalterno 20) della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento in argomento, si evidenzia che trattasi di unità immobiliari costituenti parte integrante di un fabbricato denominato "Condominio Orchidea" amministrato dallo [REDACTED], con sede in [REDACTED].

[REDACTED] Allo scopo di fornire una risposta esauriente al quesito in esame, lo scrivente esperto, in data 28 febbraio 2020, per mezzo p.e.c., trasmetteva allo studio di amministrazione condominiale predetto una nota mediante la quale chiedeva "... Il rilascio di apposita certificazione attestante:

promossa da [REDACTED]

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie ecc.); - 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 odierna; - le eventuali cause in corso; - le eventuali domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato); - copia del regolamento di condominio; **CHIEDE ALTRESI'** - se, dagli atti in vostro possesso, le unità immobiliari prima indicate risultano essere occupate o godute da terzi e in base a quale titolo o dai debitori ..." (cfr. allegato n. 8 - elab.8.7). A tal riguardo, lo

[REDACTED] "trasmetteva allo scrivente una certificazione mediante la quale attestava quanto segue: "... Facendo seguito alla Sua richiesta Le certifichiamo quanto segue: - Spese di gestione ordinarie: - degli immobili in proprietà, per quello allo stato rustico, questi attualmente non sono soggetti a spese condominiali; per gli altri sono saldate. - Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: sono state saldate. - Cause in corso: Pignoramento del conto condominiale [REDACTED]

Pignoramento del conto condominiale [REDACTED]

Procedura di opposizione a decreto ingiuntivo contro [REDACTED] e Procedura monitoria nei confronti [REDACTED]. Le unità immobiliari indicate non risultano occupate da terzi ..." (cfr. allegato n. 7 elab. n.7.4).

Alla luce della certificazione succitata, per l'unità immobiliare identificata, al **foglio di mappa n.18, particella 605, subalterno 20**, risultano le seguenti cause:

- Pignoramento del conto condominiale [REDACTED]. Per tale procedimento la quota a carico della signora [REDACTED]
- Pignoramento del conto condominiale [REDACTED]. Per tale procedimento la quota a carico della signora [REDACTED]
- Procedura di opposizione a decreto ingiuntivo contro [REDACTED]
- Procedura monitoria nei confronti [REDACTED]

Dall'attestazione sopra riportata risulta che tutte le spese condominiali sono state corrisposte. Inoltre, è emerso che le unità immobiliare non risultano occupate da terzi.

prombssa'd

Si evidenzia che lo studio di amministrazione citato ha trasmesso allo scrivente copia del "Regolamento di Condominio" riportato nell'allegato n. 7 elab. n.7.4.

Per quel che concerne gli eventuali vincoli connessi con il carattere storico-artistico ovvero di natura paesaggistica e simili, si precisa che si tratta di immobili non sottoposti al regime di cui alle normative inerenti la tutela storico-artistica.

Dalla disamina della documentazione acquisita presso il Comune di Curinga nonché dalla ispezioni telematica espletate dallo scrivente esperto, è emerso che il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui le unità staggite costituiscono parte integrante (**unità negoziale n. 3 – immobile n.2 – particella 605, subalterno 20**) è interessato dalle seguenti formalità che rimarranno a carico degli acquirenti *sub-asta*:

A) "Convenzione Edilizia", trascritta il **2 luglio 1988, n. 13242 di R.G. e n. 11000 di R.P.**, a rogito notaio Rosaria Carmela Agapito del **22 giugno 1988, n. 25820 di Repertorio**, registrato a Lamezia Terme il giorno **1 luglio 1988 al n. 749**. Detta formalità è stata trascritta a favore del Comune di Curinga e contro la società [REDACTED].

Gli immobili oggetto dell'atto in esame erano identificati originariamente in Catasto Terreni del Comune di Curinga, **foglio di mappa 18**, dalle **particelle 490/A e 490/B**, particelle definitive **593 e 594**. Allo stato attuale gli immobili sono identificati dalle **particelle 604 e 605**. Si riporta di seguito quanto indicato nella nota di trascrizione in argomento, con riferimento anche ai vincoli derivanti: "... **CON IL PREDETTO atto, si premetteva: – che nel COMUNE di CURINGA è vigente il Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale Calabria n° 1457 del 15 luglio 1980; - che con deliberazione della Giunta Municipale di Curinga n. 508 del 12 agosto 1987, a seguito di richiesta della Società [REDACTED] - è stata assegnata alla stessa un'area di mq 2572 circa in CURINGA, località Salice, parte in proprietà e parte in diritto di superficie, distinta nel Piano di Zona nel modo seguente: - Comparto A3 – Lotti n. 1 e 2 – in diritto di proprietà; - Comparto B1 – lotti n. 1 e 2 – in diritto di superficie; per la realizzazione di un programma di edilizia abitativa: area riportata nel N.C.T. del comune di Curinga al foglio di mappa 18, particelle fraz. 490/A e 490/B – che con la stessa delibera è stato approvato ed allegato, come parte integrante e sostanziale, lo schema tipo di convenzione, alle quali le parti intendevano adeguarsi; - che la società [REDACTED], a seguito di istanza presentata dal SINDACO di CURINGA in data 16 dicembre 1987, ha ottenuto parere favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale in data 9 marzo 1989 ed ha in corso di rilascio concessione ad eseguire un intervento di edilizia abitativa sull'area assegnata; - che la società [REDACTED], intendendo avvalersi dell'esonero del contributo relativo al costo di costruzione e delle agevolazioni previste dalla Legge 5.8.1978 n. 457, dichiarava di essere disposta ad applicare prezzi di vendita e canoni d'affitto da convenirsi con il COMUNE ... Tutto ciò premesso, da valere come parte integrante e sostanziale, tra il COMUNE di CURINGA e la società [REDACTED] che, nel prosieguo per brevità verrà denominata "Ditta Concessionaria", si conveniva e si stipulava quanto segue: ART. 1= (Tipologie e caratteristiche costruttive degli alloggi). La Ditta Concessionaria realizzerà sull'area in premessa, un programma**

promossa

edilizio, in conformità al progetto approvato dalla Commissione Edilizia Comunale in data 9 marzo 1988 e con concessione edilizia in fase di rilascio, che prevede la costruzione di n. 3 organismi edilizi per n° 18 alloggi per civile abitazione, aventi le caratteristiche tipologiche previste negli elaborati di progetto ... ART.2= (Determinazione dei prezzi di prima cessione e locazione) Il costo massimo dell'intervento alla data odierna, data di approvazione del programma costruttivo, è stabilito in £.652.080=/mq. mentre il costo massimo di costruzione, pari al 77% del costo totale dell'intervento, è stabilito in £.502.101=/mq a cui si applica una maggiorazione del 6% in quanto si opera in zona di seconda categoria...La Ditta Concessionaria si impegnava a praticare prezzi massimi di prima cessione degli alloggi, a soggetti aventi i requisiti per l'accesso a mutui agevolati, ai sensi della Legge 5.8.1978 n. 457 che, sulla base della voce di costo dal comma precedente sono pari a 652.080/mq. (prezzo riferito alla data dell'atto di cui si chiede la trascrizione), a cui si applicano le variazioni seguenti: a) – il prezzo di cessione dovrà essere comunque aggiornato, secondo le variazioni dell'indice ufficiale ISTAT dai costi di costruzione intercorso dalla data della stipula della presente convenzione; b) Per le pattuizioni di cessione degli alloggi avvenuti prima della data della presente convenzione il prezzo non può superare quello di cui al punto a) del precedente comma, ridotto degli interessi sulle somme eventualmente ricevute dalla ditta concessionaria quali acconti; c) – il prezzo di cui al punto a) del precedente comma, potrà essere incrementato degli interessi, sul capitale investito...Al fine delle determinazioni del canone d'affitto si stabilisce la percentuale del 3,85% del prezzo di concessione degli alloggi, come determinato nel comma precedente o comunque il predetto canone e le modalità di locazione saranno regolati dalle leggi in vigore in materia di equo canone. [...] ART.3= (Aggiornamento del prezzo di cessione degli alloggi) In caso di successive cessioni il prezzo degli alloggi sarà determinato sulla base del prezzo di prima concessione aggiornato, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ISTAT dei costi di costruzione, intervenuti dopo la stipula della presente convenzione ed applicando una percentuale di deprezzamento dell'alloggio ipotizzando uno stato di normale conservazione, dell'1% annuo, a partire dal sesto anno, fino alla data di validità della presente convenzione. [...] ART.6= (Destinazione degli impegni) Gli alloggi ed i vincoli provenienti dalla presente convenzione devono essere rispettati, oltre che dalla ditta concessionaria, anche dai successori ed aventi causa nella proprietà degli alloggi e, pertanto, saranno trascritti nei registri immobiliari. I patti che stabiliscono i prezzi di cessione degli alloggi, superiori a quelli indicati nella presente convenzione sono nulli per la quota eccedente. [...] ART.9= La presente convenzione ha validità di anni VENTI ..." (cfr. all. n.7 – elab. n.7.12 ed all.6 elab.n.6.39 trascrizione);

Si evidenzia che l'atto di Convenzione succitato è stato oggetto delle seguenti rettifiche:

B) "atto di rettifica a convenzione" per notar Francesco Maria Albanese del giorno **11 febbraio 1991**, recante numero **23432 di Repertorio**, trascritto in data **9 marzo 1991** al n. **5786** di R.G. ed al n. **5101** di R.P. a favore della società [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, con sede in [redacted] partita IVA [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro il Comune di Curinga, con sede in Curinga (codice fiscale [redacted]), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà; l'immobile oggetto dell'atto di rettifica in argomento, da quanto emerge dal "Quadro B – Immobili" della nota di trascrizione in esame, è identificato in Catasto Terreni del comune di Curinga al foglio di mappa **18, particella 593**, di estensione pari a 1.200 metri quadrati (identificato originariamente con la particella fraz. 490/B). Nel "Quadro D" della nota di trascrizione è riportato quanto segue: "La cessione è stata fatta ai sensi dell'art.1478 del Codice Civile e pertanto il trasferimento del diritto di proprietà sull'immobile suddetto avrà

promossa

piena efficacia giuridica dalla data di emissione del decreto definitivo di espropriazione. Il procedimento espropriativo sarà portato a compimento dalla ditta cessionaria in forza della delega conferita con deliberazione dalla Giunta municipale del 12 agosto 1987, n. 508 ... La Ditta cessionaria si è impegnata a praticare prezzi massimi di prima cessione degli alloggi, a soggetti aventi i requisiti per l'accesso a mutui agevolati, ai sensi della Legge 5 agosto 1978 n. 457, che, sulla base della voce di costo dal comma precedente, sono pari a L. 652.080/mq... (prezzo riferito alla data odierna), a cui si applicano le variazioni seguenti: a) il prezzo di cessione dovrà essere comunque aggiornato, secondo le variazioni dell'indice ufficiale ISTAT dai costi di costruzione intercorso dalla data della stipula della presente convenzione; b) per le pattuizioni di cessione degli alloggi avvenuti prima della data della presente convenzione, il prezzo non può superare quello di cui al punto a) del presente comma, ridotto degli interessi sulle somme eventualmente ricevute dalla ditta concessionaria quali acconti; c) il prezzo di cui al punto a) del presente comma, potrà essere incrementato degli interessi, sul capitale investito ... Al fine delle determinazioni del canone d'affitto si stabilisce la percentuale del 3,85% ...del prezzo di concessione degli alloggi, come determinato nel comma precedente o comunque il predetto canone e le modalità di locazione saranno regolati dalle leggi in vigore in materia di equo canone. Gli alloggi costruiti sull'area suddetta, dopo la vendita al primo cessionario, non potranno essere ulteriormente alienati a nessun titolo, né su di essi potrà costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di tempo di dieci anni dalla data del rilascio della licenza di abitabilità. Decorso tale periodo di tempo l'alienazione o la costituzione di diritti reali di godimento può avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari al prezzo fissato dall'Ufficio Tecnico Erariale ai sensi del comma 16 dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865. Dopo venti anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio può trasferirne la proprietà a chiunque o costruire su di essa diritto reale di godimento, con l'obbligo di pagamento a favore del Comune della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto rivalutata sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolati dall'Istituto centrale di statistica, osservando al riguardo quanto disposto dal comma 17 dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865. L'alloggio costruito su area ceduta in proprietà può essere dato in locazione, sino a che non sia stata pagata a favore del Comune la somma di cui sopra, esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, al canone fissato dall'Ufficio Tecnico Erariale secondo i criteri di cui comma sedici dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865. Il versamento della somma può essere effettuato, decorso il termine di venti anni, direttamente dal proprietario al Comune, indipendentemente dal trasferimento della proprietà dell'alloggio, osservando al riguardo quanto disposto dal comma 18 dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865. Gli atti compiuti in violazione di quanto convenuto nel presente articolo sono nulli. Detta nullità può essere fatta valere dal Comune o da chiunque altro vi abbia interesse e può essere rilevata d'ufficio dal giudice, ai sensi del comma 19 dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865. Ai sensi del comma 13 lettera d) dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 le parti, precisano e convengono quanto segue: - oltre alle sanzioni amministrative previste dall'art. 15 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 ed alle modalità disposte dall'ultimo comma dell'art.8 della medesima, sono stabilite le seguenti sanzioni contrattuali: a) in caso di inosservanza, anche parziale, delle caratteristiche tipologiche e/o costruttive previste dalla presente convenzione: annullamento della convenzione e versamento a titolo di penale dell'intero contributo di cui all'articolo 6 della legge 28 ottobre 1977, n.10; b) in caso di inosservanza delle destinazioni e modalità di utilizzazione delle unità immobiliari convenzionate previste dal progetto, qualora non siano state preventivamente autorizzate dal Comune: - versamento dell'intero contributo di cui

promossa

all'articolo 6 della legge 28 gennaio 1977, n.10 attribuibile alle unità immobiliari interessate dall'inosservanza in proporzione alla loro superficie utile complessiva; c) in caso di inosservanza dei termini di inizio o di ultimazione dei lavori relativi alle abitazioni: - versamento dell'1% del contributo di cui all'articolo 6 della legge 28 gennaio 1977, n.10 per ogni mese o frazione di mese di ritardo [...] (cfr. allegato n.6 – elab. n.6.40);

C) "atto di rettifica a convenzione" per notar Francesco Maria Albanese del giorno 11 febbraio 1991, recante numero 23433 di Repertorio, trascritto in data 9 marzo 1991 al n. 5787 di R.G. ed al n. 5102 di R.P., a favore della società [redacted], partita IVA [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di superficie, e contro il comune di Curinga, con sede in Curinga (codice fiscale [redacted]), per la quota di 1/1 del diritto di superficie. Da quanto emerge dal "Quadro B – Immobili" della nota di trascrizione in esame, l'immobile oggetto della trascrizione in argomento è identificato in Catasto Terreni del comune di Curinga al foglio di mappa 18, particella 594 di estensione pari a 1.293 metri quadrati (identificato originariamente con la particella fraz. 490/C ed allo stato attuale dalla particella 605). Nel "Quadro D" della nota di trascrizione in esame è riportato quanto segue: "La concessione è stata fatta ai sensi dell'art. 1478 del Codice Civile e pertanto il trasferimento del diritto di superficie sull'immobile suddetto avrà piena efficacia giuridica dalla data di emissione del decreto definitivo di espropriazione. La durata della concessione viene convenuta in anni novantanove a partire dalla data della deliberazione della Giunta Municipale di Curinga n. 508 del 12 agosto 1987. Essa potrà essere rinnovata a richiesta di chi ne ha diritto con un preavviso di dodici mesi dalla scadenza. Scaduto il termine della concessione o del suo eventuale rinnovo il diritto di superficie si estinguerà. In caso di rinnovo il corrispettivo della concessione sarà pari al prezzo di esproprio dell'area secondo la normativa vigente al momento, aumentato delle spese per il rinnovo e adeguamento delle opere di urbanizzazione. E' vietata la cessione a terzi del diritto di superficie dell'area inedita o parzialmente edificata. L'inosservanza di tale divieto comporta la decadenza dal diritto di superficie. Il corrispettivo della concessione è costituito dal costo di acquisizione dell'area risultante dalla indennità di espropriazione della medesima, che pertanto resta a totale carico della [redacted]... Al fine della determinazione del canone di affitto si stabilisce la percentuale del 3,85% del prezzo di concessione degli alloggi, come determinato nel comma precedente o comunque il predetto canone e le modalità di locazione saranno regolate dalle leggi in vigore in materia di equo canone. In caso di successive cessioni il prezzo degli alloggi sarà determinato sulla base del prezzo di prima concessione aggiornato, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ISTAT dei costi di costruzione, intervenuti dopo la stipula della presente convenzione ed applicando una percentuale di deprezzamento dell'alloggio ipotizzando uno stato di normale conservazione, dell'1% annuo, a partire dal sesto anno, fino alla data di validità della presente convenzione. I patti che stabiliscono prezzi di concessione degli alloggi superiori a quelli indicati nella convenzione sono nulli per la quota eccedente. Ai sensi del comma 8 lettera f) dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 le parti hanno precisato e convenuto quanto segue: - oltre alle sanzioni amministrative previste dall'art. 15 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 ed alle modalità disposte dall'ultimo comma dell'art.8 della medesima, sono stabilite le seguenti sanzioni contrattuali: a) in caso di inosservanza, anche parziale, delle caratteristiche tipologiche e/o costruttive previste dalla presente convenzione: annullamento della convenzione e versamento a titolo di penale dell'intero contributo di cui all'articolo 6 della legge 28 gennaio 1977, n.10; b) in caso di inosservanza delle destinazioni e modalità di utilizzazione delle unità immobiliari convenzionate previste dal progetto, qualora non siano state preventivamente autorizzate dal Comune: - versamento dell'intero contributo di cui all'articolo 6

promossa da [REDACTED]

della legge 28 gennaio 1977, n.10 attribuibile alle unità immobiliari interessate dall'inosservanza in proporzione alla loro superficie utile complessiva; c) in caso di inosservanza dei termini di inizio o di ultimazione dei lavori relativi alle abitazioni: versamento dell'1% del contributo di cui all'articolo 6 della legge 28 gennaio 1977, n.10 per ogni mese o frazione di mese di ritardo ... Inoltre si è convenuto che comporta la decadenza della concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie il mancato inizio lavori entro il termine di cui alla concessione edilizia o di cui alla eventuale proroga. La convenzione vincola l'Impresa concessionaria ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti per la durata di venti anni dalla data dell'atto" (cfr. allegato n.6 – elab. n.6.41).

Per quanto attiene a tutti gli immobili staggiati, si evidenzia che non sono state riscontrati provvedimenti di assegnazione della [REDACTED] trascritti contro [REDACTED]

Quesito n. 10: riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali 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;

Risposta al quesito n. 10

Gli immobili per cui si procede sono stati oggetto di pignoramento del giorno 28 maggio 2019, notificato mediante spedizione di copia in plico a.r. in data 11 giugno 2019 (ed effettivamente ricevuto il giorno 20 giugno 2019) ai debitori escussi, signor [REDACTED] trascritto il 25 luglio 2019 al n. 9910 del R.G. ed al n. 7956 del R.P., contro il signor [REDACTED] (soggetto n. 1), [REDACTED]

[REDACTED] (per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1), nonché contro la signora [REDACTED] (soggetto n. 2) [REDACTED]

[REDACTED] (per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria relativamente all'unità negoziale n. 3 – immobile n.2) ed a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526 (per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria relativamente all'unità negoziale n. 3 – immobile n.2).

Le unità immobiliari costituenti l'unità negoziale n. 1, immobile n. 1 ed immobile n. 3 (rispettivamente particella 528, subalterno 17 e particella 528, subalterno 18), della nota di

promossa

trascrizione dell'atto di pignoramento succitato sono pervenuti (con gli identificativi originari subalterni 1,2,3,4,5,6 e 7) al [REDACTED] per la quota di proprietà pari ad 1/2, in regime di separazione legale dei beni, ed alla [REDACTED] per la quota di proprietà pari ad 1/2, in regime di separazione legale dei beni, quindi per la quota complessiva di 1/1 per il diritto di proprietà, giusta atto pubblico di compravendita del 26 gennaio 2005, per notar Sebastiano Panzarella da Catanzaro, numero 1331 di Repertorio, numero 628 della Raccolta, registrato a Catanzaro 31 gennaio 2005 al numero 470, serie 1T, trascritto presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 4 febbraio 2005, R.G. n. 2692, R.P. n. 1845 (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.2 nota di trascrizione e allegato n. 7 – elab.n.7.7 atto di compravendita).

L'immobile costituente l'unità negoziale n. 1, immobile n. 2 (particella 692), della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento sopra citato, è pervenuto (quanto al terreno – particella n. 669 su cui è stato edificato) al [REDACTED] per la quota di proprietà pari ad 1/2, in regime di separazione legale dei beni, ed alla [REDACTED], per la quota di proprietà pari ad 1/2, in regime di separazione legale dei beni, quindi per la quota complessiva di 1/1 per il diritto di proprietà, giusta atto pubblico di compravendita del giorno 11 giugno 2009, per notar Sebastiano Panzarella da Catanzaro, numero 7108 di Repertorio, numero 4415 della Raccolta, registrato in Lamezia Terme Catanzaro il 18 giugno 2009 al numero 134, serie 1T, trascritto presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 19 giugno 2009, R.G. n. 8678, R.P. n. 5722 (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.5 nota di trascrizione e allegato n. 7 – elab.n.7.8 atto di compravendita).

L'immobile costituente l'unità negoziale n. 3, immobile n. 2 (particella n. 605, subalterno 20), della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento sopra citato, è pervenuto alla [REDACTED] [REDACTED] per la complessiva quota di proprietà superficaria pari ad 1/1, in regime di separazione legale dei beni, giusta atto giudiziario – decreto di trasferimento immobili – emesso dal Tribunale di Lamezia Terme il 24 gennaio 2011, trascritto presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro – Servizio di Pubblicità Immobiliare il giorno 3

promossa da [redacted]

dicembre 2015, R.G. n. 14056, R.P. n. 11208 (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.15 nota di trascrizione e allegato n. 7 – elab. n. 7.9 atto di trasferimento).

Allo scopo di verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri gravanti sui beni staggiti che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, lo scrivente ha provveduto ad espletare opportune indagini ipotecarie sia per dati anagrafici e per denominazione (relativamente a tutti i soggetti proprietari degli immobili oggetto di pignoramento nell'ultimo ventennio) sia per immobile (in riferimento a tutti gli identificativi catastali nell'ultimo ventennio). Nello specifico, sono state espletate le seguenti ispezioni ipotecarie:

Elenco sintetico delle formalità afferenti al signor [redacted] (periodo ispezionato dal giorno 1 gennaio 1970 al giorno 1 marzo 2020 e 7 dicembre 2020) -cfr. allegato n. 6 – elab. 6.1 e 6.75 aggiornamento-;

1. Trascrizione a favore del 4 febbraio 2005 – n. 2692 del R.G. e n. 1845 del R.P., inerente all'atto notarile pubblico "compravendita" del 26 gennaio 2005, a rogito notaio Sebastiano Panzarella, numero di Repertorio 1331/628; detta formalità è relativa agli immobili staggiti costituenti l'unità negoziale n. 1, immobile n. 1 ed immobile n. 3, della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento che ha originato la presente procedura esecutiva; si precisa che lo scrivente ha provveduto ad acquisire la nota di trascrizione. Dalla disamina della nota predetta, i soggetti a favore risultano i seguenti: Soggetto n. 1)

[redacted] la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni con il Soggetto n. 1, relativamente a tutte le unità negoziali. I soggetti contro risultano i seguenti: Soggetto n. 1) signor [redacted] di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni con il Soggetto n. 2, relativamente a tutte le unità negoziali; Soggetto n. 2) signora [redacted] codice [redacted] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni con il Soggetto n. 1, relativamente a tutte le unità negoziali. Dall'esame della "Sezione B – Immobili" della nota di trascrizione in esame risultano i seguenti immobili: **Unità negoziale n. 1 - 1) Immobile n. 1** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 1, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 52 metri quadrati, indirizzo via "Piano delle Aie", piano Terra; **2) Immobile n. 2** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 2, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 52 metri quadrati, indirizzo via "Piano delle Aie", piano Terra; **3) Immobile n. 3** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 3, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 56 metri quadrati, indirizzo via "Piano delle Aie", piano Terra; **4) Immobile n. 4** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 5, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 60 metri quadrati, indirizzo via "Piano delle Aie", piano Terra; **5) Immobile n. 5** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 6, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 61 metri quadrati, indirizzo via "Piano delle Aie", piano Terra; **6) Immobile n. 6** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 7, categoria

promossa da

catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 57 metri quadrati, indirizzo via "Piano delle Aie", piano Terra. **Unità negoziale n. 2 - 1) Immobile n. 1** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 4, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 62 metri quadrati, indirizzo via "Piano delle Aie", piano Terra (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.2);

2. Iscrizione di Ipoteca Volontaria del giorno 4 febbraio 2005 - n. 2693 del R.G. e n. 439 del R.P. derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (capitale Euro 110.000.00,00 spese Euro 110.000.00,00 totale Euro 220.000.00,00); **detta formalità è relativa agli immobili staggiti** costituenti l'**unità negoziale n. 1, immobile n. 1 ed immobile n. 3**, della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento che ha originato la presente procedura esecutiva; si precisa che lo scrivente ha provveduto ad acquisire la nota di iscrizione. L'ipoteca in esame, sancita con atto notarile pubblico per notaio dottor Sebastiano Panzarella, notaio in Catanzaro, in data 26 gennaio 2005, Repertorio n. 1332/629, è stata iscritta **a favore** della Banca Antonveneta S.p.A., con sede in Padova, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'**unità negoziale n. 1 e, contro** i seguenti soggetti: **Soggetto n. 1)**

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni con il Soggetto n. 2, relativamente all'unità negoziale n. 1; Soggetto n. 2)

relativamente all'unità negoziale n. 1.

Nella "Sezione B-Immobili" della nota di iscrizione in esame si evince che l'**unità negoziale n. 1** è costituita dai seguenti immobili: **1) Immobile n. 1** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 1, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 52 metri quadrati, indirizzo via "Piano delle Aie", piano Terra; **2) Immobile n. 2** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 2, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 52 metri quadrati, indirizzo via "Piano delle Aie", piano Terra; **3) Immobile n. 3** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 3, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 56 metri quadrati, indirizzo via "Piano delle Aie", piano Terra; **4) Immobile n. 4** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 4, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 62 metri quadrati, indirizzo via "Piano delle Aie", piano Terra; **5) Immobile n. 5** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 5, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 60 metri quadrati, indirizzo via "Piano delle Aie", piano Terra; **6) Immobile n. 6** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 6, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 61 metri quadrati, indirizzo via "Piano delle Aie", piano Terra; **7) Immobile n. 7** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 7, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 57 metri quadrati, indirizzo via "Piano delle Aie", piano Terra. Per completezza si riporta quanto indicato nella "Sezione D – Ulteriori Informazioni" della nota di iscrizione in esame: *"i signori si obbligano per se', successori ed aventi causa, in via solidale ed indivisibile fra tutti, a rimborsare il "finanziamento" mediante il pagamento di n. 180 rate di ammortamento mensili posticipate costanti ciascuna di euro 791,78, comprensive di capitale ed interessi, aventi scadenza, in funzione della rateizzazione, alle seguenti date: - il giorno 10 di ciascuno dei mesi successivi alla data di erogazione del finanziamento. La prima rata avrà scadenza il 10 marzo 2005 e l'ultima il 10 febbraio 2020. L'ipoteca è concessa per la somma di euro 220.000,00 che comprende e garantisce: - l'importo del capitale finanziato; - gli interessi, anche di preammortamento, calcolati, ai soli fini dell'iscrizione ipotecaria, al saggio annuo del 3,60%; il tasso d'interesse, sia per il periodo di preammortamento che per quello di ammortamento, è determinato come segue: a) il tasso d'interesse, sia per l'eventuale periodo di preammortamento che per quello di ammortamento, viene inizialmente stabilito ed accettato nella misura del 3,60% nominale annuo. Tale tasso d'ingresso si trasformerà a regime nel tasso d'interesse nominale non prima che siano trascorsi due mesi dalla data di erogazione del "finanziamento". A regime il tasso d'interesse nominale annuo sarà pari*

promossa da

all'Euribor (euro Interbank Offered rate – tasso interbancario per lo scambio dei depositi in euro) a tre mesi lettera - così come rilevato dall'Euribor Panel Steering Committee alla data che precede di dieci giorni le date di aggiornamento indicate in atto e pubblicato di norma sul quotidiano finanziario "il sole 24 ore", o altro quotidiano finanziario, il giorno successivo alla data di rilevazione e che alla data dell'ultimo aggiornamento era pari al 2,15%, aumentato di 1,80 punti ed arrotondato allo 0,05 superiore. Qualora tale parametro cessi di esistere o comunque non venga sostituito come parametro d'indicizzazione, lo stesso si riterrà sostituito, in conformità alle leggi od ai regolamenti a quel momento vigenti, dal parametro che il mercato, sul quale il precedente era rilevato, adotterà in sostituzione di esso. Le parti convengono ed approvano specificatamente che ogni somma dovuta per qualsiasi titolo in dipendenza del presente atto e non pagata produrrà di pieno diritto, dal giorno della scadenza, interessi di mora a carico dei signori

ed a favore della banca. Gli interessi di mora, dovuti dalla "parte finanziata" in tutti i casi previsti nel presente contratto, saranno calcolati ad un tasso pari a 2 punti in più del tasso applicato al "finanziamento" e comunque non superiore ai limiti di legge. Su questi interessi non è consentita la capitalizzazione periodica. Le parti eleggono domicilio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 cod. civ. e dell'art. 30 cod. proc. civ.: - la "banca", presso la filiale di Curinga frazione Acconia, alla via Dante Alighieri, anche agli effetti dell'iscrizione ipotecaria ex art. 39, primo comma del t.u.; - i signori

o dove successivamente comunicato con lettera raccomandata alla "banca". La competenza per la decisione di qualsiasi controversia è regolamentata dalle disposizioni di legge vigenti" (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.3);

3. Iscrizione di Ipoteca Legale del giorno 7 ottobre 2005 - n. 21503 del R.G. e n. 5344 del R.P., derivante da "a norma art. 77 DPR 29/09/1973, n. 602", sancita con atto amministrativo del 27 settembre 2005, numero di Repertorio 24482/30, di "Equitalia E.T.R. S.p.A.", con sede in Cosenza, codice fiscale 12158250154 (capitale Euro 15.278,00, totale Euro 30.557,54); detta ipoteca è stata iscritta a favore di "Equitalia E.T.R. S.p.A.", con sede in Cosenza, codice fiscale 12158250154, domicilio ipotecario eletto via "XXIV Maggio", pal. K2000, Cosenza", per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 e per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2, e contro il signor

per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 e per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2. Nella "Sezione B-Immobili" della nota di iscrizione in esame si evincono le seguenti unità negoziali: 1. unità negoziale n. 1 costituita dall'immobile individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 1, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 52 metri quadrati, indirizzo località "Piano delle Aie"; 2. unità negoziale n. 2 costituita dall'immobile individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 2, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 52 metri quadrati, indirizzo località "Piano delle Aie". Si mette in evidenza che in ordine alla nota di iscrizione in esame è riportata un'annotazione di cancellazione totale del 20 febbraio 2009, n. 2446 del R.G. e n. 374 del R.P. (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.4);

4. Trascrizione a favore del 19 giugno 2009 – n. 8678 del R.G. e n. 5722 del R.P., inerente all'atto notarile pubblico "compravendita" del giorno 11 giugno 2009, a rogito notaio Sebastiano Panzarella, numero di Repertorio 7108/4415; detta formalità è correlata all'immobile staggito costituente l'unità negoziale n. 1, immobile n. 2, della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento che ha originato la presente procedura esecutiva. Si precisa che lo scrivente ha provveduto ad acquisire la nota di trascrizione. Dalla disamina della nota predetta, i soggetti a favore risultano i seguenti: **Soggetto n.** la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni con il **Soggetto n. 2**, relativamente all'unità negoziale n. 1; **Soggetto n. 2)** signor per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni con il **Soggetto n. 1**, relativamente all'unità negoziale n. 1. I soggetti contro risultano i seguenti: **Soggetto n. 1)** signor per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni con il **Soggetto n. 2**, relativamente all'unità

promossa

negoziale n. 1; Soggetto n.

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni con il Soggetto n. 1, relativamente all'unità negoziale n. 1. Dall'esame della "Sezione B - Immobili" della nota di trascrizione in esame risulta il seguente immobile: **Unità negoziale n. 1 - 1) Immobile n. 1** - individuato in Catasto Terreni del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 669**, consistenza catastale 2 are 50 centiare (ovvero 250 metri quadrati) (cfr. allegato n. 6 - elab. 6.5);

5. Iscrizione di Ipoteca Legale del giorno 4 dicembre 2009 - n. 18492 del R.G. e n. 3208 del R.P. derivante da "a norma art. 77 DPR 29/09/1973, n. 602", sancita con atto amministrativo del 26 novembre 2009, numero di Repertorio 8187/30, di "Equitalia E.T.R. S.p.A.", con sede in Cosenza, codice fiscale 12158250154 (capitale Euro 43.273,37, totale Euro 86.546,74); detta ipoteca è stata iscritta a favore di "Equitalia E.T.R. S.p.A.", con sede in Cosenza, codice fiscale 12158250154, domicilio ipotecario eletto via "A. Lombardi" - Area Metroquadro - Catanzaro", per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 e contro il signor

per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1. Nella "Sezione B-Immobili" della nota di iscrizione in esame si evince l'unità negoziale n. 1 costituita dai seguenti immobili: 1) Immobile n. 1 - individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 1**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 52 metri quadrati, indirizzo località "Piano delle Aie"; 2) Immobile n. 2 - individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 2**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 52 metri quadrati, indirizzo località "Piano delle Aie"; 3) Immobile n. 3 - individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 15**, categoria catastale C/1 (negozi e botteghe), consistenza catastale 115 metri quadrati, indirizzo località "Piano delle Aie"; 4) Immobile n. 4 - individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 3**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 56 metri quadrati, indirizzo località "Piano delle Aie" (cfr. allegato n. 6 - elab. 6.6);

6. Iscrizione di Ipoteca Legale del giorno 3 novembre 2014 - n. 12720 del R.G. e n. 1097 del R.P., derivante da "ruolo (art. 77 D.P.R. n. 602 del 1973)", sancita con atto del 29 ottobre 2014, numero di Repertorio 707/3014, di "Equitalia Sud S.p.A.", con sede in Roma, codice fiscale 11210661002 (capitale Euro 37.470,90, totale Euro 74.941,80); detta ipoteca è stata iscritta a favore di "Equitalia Sud S.p.A.", con sede in Roma, codice fiscale 11210661002, domicilio ipotecario eletto via "A. Lombardi, area Metroquadro-Catanzaro" per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 e contro il

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1. Nella "Sezione B-Immobili" della nota di iscrizione in esame si evince l'unità negoziale n. 1 costituita dai seguenti immobili: 1) Immobile n. 1 - individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 1**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 52 metri quadrati; 2) Immobile n. 2 - individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 2**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 52 metri quadrati; 3) Immobile n. 3 - individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 3**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 56 metri quadrati; 4) Immobile n. 4 - individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 15**, categoria catastale C/1 (negozi e botteghe), consistenza catastale 115 metri quadrati; 5) Immobile n. 5 - individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 16**, categoria catastale C/1 (negozi e botteghe), consistenza catastale 118 metri quadrati; 6) Immobile n. 6 - individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 692**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 106 metri quadrati (cfr. allegato n. 6 - elab. 6.7);

7. Trascrizione contro del 25 luglio 2019 - n. 9910 del R.G. e n. 7956 del R.P., inerente all'atto giudiziario - verbale di pignoramento immobiliare, numero di Repertorio 1582/2019, notificato il 20 giugno 2019 dall'ufficio Unep del Tribunale di Lamezia Terme, codice fiscale 92000020799; **detta formalità è relativa**

promossa [redacted]

a tutti gli immobili staggiti e riguarda la presente procedura esecutiva. Dalla disamina della nota predetta, il soggetto a favore risulta la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede in Siena, codice fiscale 00884060526, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria relativamente all'unità negoziale n. 3 – immobile n.2. I soggetti contro risultano i seguenti: Soggetto n. 1) [redacted]

[redacted] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1; Soggetto n. 2) [redacted]

[redacted] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria relativamente all'unità negoziale n. 3 – immobile n.2. Dalla disamina della "Sezione B - Immobili" si evincono le seguenti unità immobiliari: Unità negoziale n. 1 – Immobile n. 1, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 17, categoria catastale C/1 (negozi e botteghe), consistenza catastale 283 metri quadrati; Immobile n. 2, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 28, particella 692, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 106 metri quadrati; Immobile n. 3, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 18, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 150 metri quadrati; Unità negoziale n. 3 – Immobile n. 2, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 20, categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza catastale 6,5 vani (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.8);

[redacted]

Elenco sintetico delle formalità afferenti alla [redacted]

[redacted] (periodo ispezionato dal giorno 1 gennaio 1970 al giorno 1 marzo 2020 e 7 dicembre 2020) -cfr. allegato n. 6 – elab. 6.9 e 6.76 aggiornamento -;

1. Trascrizione a favore del 29 aprile 1992 – n. 11151 del R.G. e n. 9630 del R.P., inerente all'atto notarile pubblico "compravendita" del 13 aprile 1992, a rogito notaio Rosaria Carmela Agapito, numero di Repertorio 37062; si precisa che lo scrivente ha provveduto ad acquisire la nota di trascrizione. Dalla disamina della nota predetta, i soggetti a favore risultano i seguenti: Soggetto n. 1) signor [redacted]

[redacted] per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto unità negoziale n. 1; Soggetto n. 2) signor [redacted]

[redacted] per la quota di 1/3 del diritto di nuda proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1; Soggetto n. 3) signora [redacted]

[redacted] per la quota di 1/3 del diritto di nuda proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1; Soggetto n. 4) [redacted]

[redacted] per la quota [redacted]

[redacted] Il soggetto contro risulta il sign [redacted]

[redacted] 1917, codice fis [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n.1. Dall'esame del "Quadro B-Immobili" della nota di trascrizione in esame risulta il seguente immobile: Unità negoziale n. 1 - 1) Immobile n. 1 – individuato in Catasto Terreni del Comune di Curinga, foglio di mappa 35, particella 147, subalterno 1, indirizzo località "Comuneria" (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.10) - nota risultata non pertinente alla procedura in esame;

2. Trascrizione a favore del 6 marzo 1995 – n. 4168 del R.G. e n. 3587 del R.P.; inerente all'atto notarile pubblico "compravendita" del 15 febbraio 1995, a rogito notaio Rosaria Carmela Agapito, numero di Repertorio 47118; si precisa che detta formalità è relativa all'immobile staggito costituenti l'unità negoziale n. 3, immobile n. 1 della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento che ha originato la presente procedura esecutiva. Si evidenzia che lo scrivente ha provveduto ad acquisire la nota di trascrizione. Dalla disamina del "Quadro C- Soggetti" emerge che l'atto succitato è stato trascritto a favore della signora [redacted]

[redacted] per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà relativamente all'unità negoziale n.1, e contro la società [redacted]

promossa: [REDACTED]

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1. Dall'esame del "Quadro B- Immobili" della nota di trascrizione in esame emerge il seguente immobile: Unità negoziale n. 1 - 1) Immobile n. 1 – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 14, indirizzo località "Salice", piano secondo (2) e seminterrato (S1) - *cfr. allegato n. 6 – elab. 6.11* - nota risultata al momento non pertinente alla procedura in esame;

3. Trascrizione a favore del 4 febbraio 2005 – n. 1845 del R.G. e n. 2692 del R.P., inerente all'atto notarile pubblico "compravendita" del **26 gennaio 2005**, a rogito notaio Sebastiano Panzarella, **numero di Repertorio 1331/628**; si precisa che detta formalità è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti a [REDACTED] **formalità n. 1**) - *cfr. allegato n. 6 – elab. 6.2* -;

4. Iscrizione di Ipoteca Volontaria del giorno **4 febbraio 2005 - n. 2693 del R.G. e n. 439 del R.P.** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, sancita con atto notarile pubblico per notaio dottor Sebastiano Panzarella, notaio in Catanzaro, in data **26 gennaio 2005, Repertorio n. 1332/629**. Si evidenzia che detta formalità è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti al signor [REDACTED] - *cfr. allegato n. 6 – elab. 6.3* -;

5. Trascrizione a favore del giorno 11 luglio 2007 – n. 12833 del R.G. e n. 7710 del R.P., inerente all'atto notarile pubblico "compravendita" del **5 luglio 2007**, a rogito notaio Sebastiano Panzarella, **numero di Repertorio 3888/2408**. Si evidenzia che lo scrivente ha provveduto ad acquisire la nota di trascrizione. Dalla disamina della "Sezione C- Soggetti" emerge che l'atto succitato è stato trascritto a favore della [REDACTED]

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria relativamente all'unità negoziale n.1, in regime di separazione legale dei beni; [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria relativamente all'unità negoziale n. 1, in regime di separazione legale dei beni. Dall'esame della "Sezione B-Immobili" della nota di trascrizione in esame emerge il seguente immobile: Unità negoziale n. 1 - 1) Immobile n. 1 – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 18, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 95 metri quadrati, indirizzo località "Salice", piano terzo. Si puntualizza che alla nota di trascrizione in esame è afferente la nota di trascrizione di rettifica riportata nel successivo **punto 7** - *cfr. allegato n. 6 – elab. 6.12* - nota risultata al momento non pertinente alla procedura in esame;

6. Trascrizione a favore del 19 giugno 2009 – n. 8678 del R.G. e n. 5722 del R.P., inerente all'atto notarile pubblico "compravendita" del giorno **11 giugno 2009**, a rogito notaio Sebastiano Panzarella, **numero di Repertorio 7108/4415**; detta formalità è correlata all'immobile stipitato costituente l'unità negoziale n. 1 immobile n. 2, della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento che ha originato la presente procedura esecutiva. Si precisa che detta formalità è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti al signor [REDACTED] - *cfr. allegato n. 6 – elab. 6.5* -;

7. Rettifica a Trascrizione a favore del giorno 23 aprile 2010 – n. 6407 del R.G. e n. 7299 del R.P., inerente all'atto notarile pubblico "compravendita" del **14 aprile 2010**, a rogito notaio Sebastiano Panzarella, **numero di Repertorio 8499/5376**; si precisa che detta formalità è relativa all'immobile costituente l'unità negoziale n. 2, immobile n. 1 della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento che ha originato la presente procedura esecutiva. Si evidenzia che lo scrivente ha provveduto ad acquisire la nota di trascrizione. Dalla disamina della "Sezione C- Soggetti" emerge che l'atto succitato è stato trascritto a favore della signora [REDACTED]

[REDACTED] 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1, e contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1. Dall'esame della "Sezione B-Immobili" della nota di trascrizione in esame emerge il seguente immobile: Unità negoziale n. 1 - 1) Immobile n. 1 – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 17, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 95 metri quadrati, indirizzo località "Salice", piano terzo. Si puntualizza che la nota di trascrizione in esame è afferente la nota di trascrizione riportata nel precedente **punto 5** (*cfr. allegato n. 6 – elab. 6.13*) - nota risultata al momento non pertinente alla procedura in esame;

promossa

8. **Trascrizione a favore del giorno 25 maggio 2010** – n. 8512 del R.G. e n. 5662 del R.P., inerente all'atto per causa di morte, certificato di denunciata successione registrato il 26 aprile 2010, numero di Repertorio 264/9990/10, presso l'Ufficio del Registro DPCZ UT di Lamezia Terme. Si evidenzia che lo scrivente ha provveduto ad acquisire la nota di trascrizione. Dalla disamina della nota predetta, i **soggetti a favore** risultano i seguenti: **Soggetto n. 1)** signora [redacted] per la quota di 1/3 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1** e per la quota di 1/6 del diritto proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 2**; **Soggetto n. 2)** signor [redacted] per la quota di 2/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1** e per la quota di 2/18 del diritto proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 2**; **Soggetto n. 3)** [redacted] per la quota di 2/18 del diritto proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 2**; **Soggetto n. 4)** signor [redacted] per la quota di 2/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1** e per la quota di 2/18 del diritto proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 2**. Il soggetto **contro** risulta il signor [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1** e per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 2**. Dall'esame della "Sezione B-Immobili" della nota di trascrizione in esame emergono i seguenti immobili: **Unità negoziale n. 1 - 1) Immobile n. 1** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 37, particella 917, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza catastale 4,5 vani; **Unità negoziale n. 2 - 1) Immobile n. 1** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 37, particella 800, subalterno 4, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 20 metri quadrati (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.14) - **nota risultata non pertinente alla procedura in esame**;
9. **Trascrizione a favore del giorno 3 dicembre 2015** – n. 14056 del R.G. e n. 11208 del R.P., inerente all'atto giudiziario – decreto di trasferimento immobili del 24 gennaio 2011, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme, numero di Repertorio 78, codice fiscale 82006880791; si precisa che **detta formalità è relativa all'immobile staggito** costituente l'**unità negoziale n. 3, immobile n. 2** della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento che ha originato la presente procedura esecutiva. Si evidenzia che lo scrivente ha provveduto ad acquisire la nota di trascrizione. Dalla disamina della "Sezione C- Soggetti" emerge che l'atto succitato è stato trascritto a favore di [redacted] a superficiaria relativamente all'**unità negoziale n. 1**, e **contro** la società [redacted] con sede in [redacted], codice fiscale [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficiaria relativamente all'**unità negoziale n. 1**. Dall'esame della "Sezione B-Immobili" della nota di trascrizione in esame emerge il seguente immobile: **Unità negoziale n. 1 - 1) Immobile n. 1** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, particella 605; subalterno 20, categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza catastale 6,5 vani, indirizzo località "Salice", piano terra (T) e piano seminterrato (S1) (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.15);
10. **Trascrizione contro del 25 luglio 2019** – n. 9910 del R.G. e n. 7956 del R.P., inerente all'atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili, numero di Repertorio 1582/2019, notificato il 20 giugno 2019 dall'ufficio Unep del Tribunale di Lamezia Terme; **detta formalità è relativa a tutti gli immobili staggiti e riguarda la presente procedura esecutiva**. Si precisa che detta formalità è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti al signor [redacted] formalità n. 7) - cfr. allegato n. 6 – elab. 6.8-

Con riferimento agli immobili staggiti costituenti l'**unità negoziale n. 1, immobile n. 1 (particella 528, subalterno 17) ed immobile n. 3 (particella 528, subalterno 18)**, della nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili che ha originato la presente procedura esecutiva, lo scrivente esperto ha provveduto ad espletare opportune indagini ipotecarie (per dati anagrafici e per immobile)

promossa

relativamente a tutti i soggetti proprietari degli immobili predetti e con riferimento a tutti gli identificativi catastali nell'ultimo ventennio. Nello specifico, sono state espletate le seguenti ispezioni ipotecarie:

Elenco sintetico delle formalità afferenti all'immobile individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 17 (periodo ispezionato dal giorno 1 gennaio 1970 al giorno 30 marzo 2020) -cfr. allegato n. 6 – elab. 6.25-;

1. Trascrizione del 25 luglio 2019 – n. 9910 del R.G. e n. 7956 del R.P., inerente all'atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili, numero di Repertorio 1582/2019, notificato il 20 giugno 2019 dall'ufficio Unep del Tribunale di Lamezia Terme. Si precisa che detta formalità è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti al signor [redacted] (formalità n. 10) - cfr. allegato n. 6 – elab. 6.8-.

Elenco sintetico delle formalità afferenti all'immobile individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 18 (periodo ispezionato dal giorno 1 gennaio 1970 al giorno 30 marzo 2020) - cfr. allegato n. 6 – elab. 6.26 -;

1. Trascrizione del 25 luglio 2019 – n. 9910 del R.G. e n. 7956 del R.P., inerente all'atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili, numero di Repertorio 1582/2019, notificato il 20 giugno 2019 dall'ufficio Unep del Tribunale di Lamezia Terme. Si precisa che detta formalità è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti al signor [redacted] (formalità n. 10) - cfr. allegato n. 6 – elab. 6.8 -.

In ordine agli identificativi catastali succedutesi nel tempo, lo scrivente ha espletato le ispezioni ipotecarie per immobile con riferimento alla **particella 528, subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 15 e 16**, di seguito riportate:

Elenco sintetico delle formalità afferenti all'immobile individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 1 (periodo ispezionato dal giorno 1 gennaio 1970 al giorno 30 marzo 2020) -cfr. allegato n. 6 – elab. 6.16-;

1. Trascrizione del 4 febbraio 2005 – n. 1845 del R.G. e n. 2692 del R.P., inerente all'atto notarile pubblico "compravendita" del 26 gennaio 2005, a rogito notaio Sebastiano Panzarella, numero di Repertorio 1331/628; si precisa che detta formalità è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti al signor [redacted] - cfr. allegato n. 6 – elab. 6.2-;

2. Iscrizione di Ipoteca Volontaria del giorno 4 febbraio 2005 - n. 2693 del R.G. e n. 439 del R.P. derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, sancita con atto notarile pubblico per notaio dottor Sebastiano Panzarella, notaio in Catanzaro, in data 26 gennaio 2005, Repertorio n. 1332/629. Si evidenzia che detta formalità è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti al signor [redacted] (formalità n. 2) ed alla signora [redacted] (formalità n. 4) - cfr. allegato n. 6 – elab. 6.3-;

3. Iscrizione di Ipoteca Legale del giorno 7 ottobre 2005 - n. 21503 del R.G. e n. 5344 del R.P. derivante da atto amministrativo del 27 settembre 2005, numero di Repertorio 24482/30, di "Equitalia E.T.R. S.p.A.". Si mette in evidenza che in ordine alla nota di iscrizione in esame è riportata un'annotazione di cancellazione totale** del 20 febbraio 2009, n. 2446 del R.G. e n. 374 del R.P.. Si puntualizza che detta formalità è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti al [redacted] (formalità n. 3) - cfr. allegato n. 6 – elab. 6.4-;**

4. Iscrizione di Ipoteca Legale del giorno 4 dicembre 2009 - n. 18492 del R.G. e n. 3208 del R.P. derivante da "a norma art. 77 DPR 29/09/1973, n. 602", sancita con atto amministrativo del 26 novembre 2009, numero di Repertorio 8187/30, di "Equitalia E.T.R. S.p.A.". Si evidenzia che detta formalità è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti al signor [redacted] (formalità n. 5) -cfr. allegato n. 6 – elab. 6.6-;

promossa. [REDACTED]

5. Iscrizione di Ipoteca Legale del giorno 3 novembre 2014 - n. 12720 del R.G. e n. 1097 del R.P., derivante da "ruolo (art. 77 D.P.R. n. 602 del 1973)", sancita con atto del 29 ottobre 2014, numero di Repertorio 707/3014, di "Equitalia Sud S.p.A.". Si precisa che detta formalità è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti al signor [REDACTED] (formalità n. 6) - cfr. allegato n. 6 - elab. 6.7-.

Elenco sintetico delle formalità afferenti all'immobile individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 2 (periodo ispezionato dal giorno 1 gennaio 1970 al giorno 30 marzo 2020) - cfr. allegato n. 6 - elab. 6.17-.

1. Trascrizione del 4 febbraio 2005 - n. 1845 del R.G. e n. 2692 del R.P., inerente all'atto notarile pubblico "compravendita" del 26 gennaio 2005, a rogito notaio Sebastiano Panzarella, numero di Repertorio 1331/628; si precisa che detta formalità è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti al signor [REDACTED] (formalità n. 1) ed alla signora [REDACTED] (formalità n. 3) - cfr. allegato n. 6 - elab. 6.2-;

2. Iscrizione di Ipoteca Volontaria del giorno 4 febbraio 2005 - n. 2693 del R.G. e n. 439 del R.P. derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, sancita con atto notarile pubblico per notaio dottor Sebastiano Panzarella, notaio in Catanzaro, in data 26 gennaio 2005, Repertorio n. 1332/629. Si evidenzia che detta formalità è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti al signor [REDACTED] (formalità n. 2) ed alla signora [REDACTED] (formalità n. 4) - cfr. allegato n. 6 - elab. 6.3-;

3. Iscrizione di Ipoteca Legale del giorno 7 ottobre 2005 - n. 21503 del R.G. e n. 5344 del R.P. derivante da atto amministrativo del 27 settembre 2005, numero di Repertorio 24482/30, di "Equitalia E.T.R. S.p.A.". Si mette in evidenza che in ordine alla nota di iscrizione in esame è riportata un'annotazione di cancellazione totale del 20 febbraio 2009, n. 2446 del R.G. e n. 374 del R.P.. Si puntualizza che detta formalità è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti al signor [REDACTED] (formalità n. 3) - cfr. allegato n. 6 - elab. 6.4-;

4. Iscrizione di Ipoteca Legale del giorno 4 dicembre 2009 - n. 18492 del R.G. e n. 3208 del R.P. derivante da "a norma art. 77 DPR 29/09/1973, n. 602", sancita con atto amministrativo del 26 novembre 2009, numero di Repertorio 8187/30, di "Equitalia E.T.R. S.p.A.". Si evidenzia che detta formalità è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti al signor [REDACTED] (formalità n. 5) - cfr. allegato n. 6 - elab. 6.6-;

5. Iscrizione di Ipoteca Legale del giorno 3 novembre 2014 - n. 12720 del R.G. e n. 1097 del R.P., derivante da "ruolo (art. 77 D.P.R. n. 602 del 1973)", sancita con atto del 29 ottobre 2014, numero di Repertorio 707/3014, di "Equitalia Sud S.p.A.". Si precisa che detta formalità è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti al signor [REDACTED] (formalità n. 6) - cfr. allegato n. 6 - elab. 6.7-.

Elenco sintetico delle formalità afferenti all'immobile individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 3 (periodo ispezionato dal giorno 1 gennaio 1970 al giorno 30 marzo 2020) - cfr. allegato n. 6 - elab. 6.18 -.

1. Trascrizione del 4 febbraio 2005 - n. 1845 del R.G. e n. 2692 del R.P., inerente all'atto notarile pubblico "compravendita" del 26 gennaio 2005, a rogito notaio Sebastiano Panzarella, numero di Repertorio 1331/628; si precisa che detta formalità è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti al signor [REDACTED] (formalità n. 3) - cfr. allegato n. 6 - elab. 6.2-;

2. Iscrizione di Ipoteca Volontaria del giorno 4 febbraio 2005 - n. 2693 del R.G. e n. 439 del R.P. derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, sancita con atto notarile pubblico per notaio dottor Sebastiano Panzarella, notaio in Catanzaro, in data 26 gennaio 2005, Repertorio n. 1332/629. Si evidenzia che detta formalità è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti al signor [REDACTED] (formalità n. 2) ed alla signora [REDACTED] (formalità n. 4) - cfr. allegato n. 6 - elab. 6.3-;

3. Iscrizione di Ipoteca Legale del giorno 4 dicembre 2009 - n. 18492 del R.G. e n. 3208 del R.P. derivante da "a norma art. 77 DPR 29/09/1973, n. 602", sancita con atto amministrativo del 26 novembre 2009, numero di Repertorio 8187/30, di "Equitalia E.T.R. S.p.A.". Si evidenzia che detta formalità è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti al signor [REDACTED] (formalità n. 5) - cfr. allegato n. 6 - elab. 6.6-;

4. Iscrizione di Ipoteca Legale del giorno 3 novembre 2014 - n. 12720 del R.G. e n. 1097 del R.P., derivante da "ruolo (art. 77 D.P.R. n. 602 del 1973)", sancita con atto del 29 ottobre 2014, numero di Repertorio

promoss

707/3014, di "Equitalia Sud S.p.A.". Si precisa che detta formalità è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti al signor [REDACTED] (formalità n. 6) - cfr. allegato n. 6 - elab. 6.7-;

Elenco sintetico delle formalità afferenti all'immobile individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 4 (periodo ispezionato dal giorno 1 gennaio 1970 al giorno 30 marzo 2020) - cfr. allegato n. 6 - elab. 6.19 -;

1. Trascrizione del 4 febbraio 2005 - n. 1845 del R.G. e n. 2692 del R.P., inerente all'atto notarile pubblico "compravendita" del 26 gennaio 2005, a rogito notaio Sebastiano Panzarella, numero di Repertorio 1331/628; si precisa che detta formalità è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti al signor [REDACTED] (formalità n. 1) ed alla signora [REDACTED] (formalità n. 3) - cfr. allegato n. 6 - elab. 6.2-;

2. Iscrizione di Ipoteca Volontaria del giorno 4 febbraio 2005 - n. 2693 del R.G. e n. 439 del R.P. derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, sancita con atto notarile pubblico per notaio dottor Sebastiano Panzarella, notaio in Catanzaro, in data 26 gennaio 2005, Repertorio n. 1332/629. Si evidenzia che detta formalità è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti al signor [REDACTED] (formalità n. 2) ed alla signora [REDACTED] (formalità n. 4) - cfr. allegato n. 6 - elab. 6.3-;

Elenco sintetico delle formalità afferenti all'immobile individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 5 (periodo ispezionato dal giorno 1 gennaio 1970 al giorno 30 marzo 2020) - cfr. allegato n. 6 - elab. 6.20-;

1. Trascrizione del 4 febbraio 2005 - n. 1845 del R.G. e n. 2692 del R.P., inerente all'atto notarile pubblico "compravendita" del 26 gennaio 2005, a rogito notaio Sebastiano Panzarella, numero di Repertorio 1331/628; si precisa che detta formalità è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti al signor [REDACTED] (formalità n. 1) ed alla signora [REDACTED] (formalità n. 3) - cfr. allegato n. 6 - elab. 6.2-;

2. Iscrizione di Ipoteca Volontaria del giorno 4 febbraio 2005 - n. 2693 del R.G. e n. 439 del R.P. derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, sancita con atto notarile pubblico per notaio dottor Sebastiano Panzarella, notaio in Catanzaro, in data 26 gennaio 2005, Repertorio n. 1332/629. Si evidenzia che detta formalità è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti al signor [REDACTED] (formalità n. 2) ed alla signora [REDACTED] (formalità n. 4) - cfr. allegato n. 6 - elab. 6.3-;

Elenco sintetico delle formalità afferenti all'immobile individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 6 (periodo ispezionato dal giorno 1 gennaio 1970 al giorno 30 marzo 2020) - cfr. allegato n. 6 - elab. 6.21-

1. Trascrizione del 4 febbraio 2005 - n. 1845 del R.G. e n. 2692 del R.P., inerente all'atto notarile pubblico "compravendita" del 26 gennaio 2005, a rogito notaio Sebastiano Panzarella, numero di Repertorio 1331/628; si precisa che detta formalità è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti al signor [REDACTED] (formalità n. 1) ed alla signora [REDACTED] (formalità n. 3) (cfr. allegato n. 6 - elab. 6.2);

2. Iscrizione di Ipoteca Volontaria del giorno 4 febbraio 2005 - n. 2693 del R.G. e n. 439 del R.P. derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, sancita con atto notarile pubblico per notaio dottor Sebastiano Panzarella, notaio in Catanzaro, in data 26 gennaio 2005, Repertorio n. 1332/629. Si evidenzia che detta formalità è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti al signor [REDACTED] (formalità n. 2) ed alla signora [REDACTED] (formalità n. 4) - cfr. allegato n. 6 - elab. 6.3-;

Elenco sintetico delle formalità afferenti all'immobile individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 7 (periodo ispezionato dal giorno 1 gennaio 1970 al giorno 30 marzo 2020) - cfr. allegato n. 6 - elab. 6.22-

1. Trascrizione del 4 febbraio 2005 - n. 1845 del R.G. e n. 2692 del R.P., inerente all'atto notarile pubblico "compravendita" del 26 gennaio 2005, a rogito notaio Sebastiano Panzarella, numero di Repertorio 1331/628; si precisa che detta formalità è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti al

promossa

signor [redacted] (formalità n. 1) ed alla signora [redacted] (formalità n. 3) - cfr. allegato n. 6 - elab. 6.2 -;

2. **Iscrizione di Ipoteca Volontaria** del giorno 4 febbraio 2005 - n. 2693 del R.G. e n. 439 del R.P. derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, sancita con atto notarile pubblico per notaio dottor Sebastiano Panzarella, notaio in Catanzaro, in data 26 gennaio 2005, Repertorio n. 1332/629. Si evidenzia che detta formalità è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti al signor [redacted] (formalità n. 2) ed alla signora [redacted] (formalità n. 4) - cfr. allegato n. 6 - elab. 6.3-.

Elenco sintetico delle formalità afferenti all'immobile individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 15 (periodo ispezionato dal giorno 1 gennaio 1970 al giorno 30 marzo 2020) - cfr. allegato n. 6 - elab. 6.23 -

1. **Iscrizione di Ipoteca Legale** del giorno 4 dicembre 2009 - n. 18492 del R.G. e n. 3208 del R.P. derivante da "a norma art. 77 DPR 29/09/1973, n. 602", sancita con atto amministrativo del 26 novembre 2009, numero di Repertorio 8187/30, di "Equitalia E.T.R. S.p.A.". Si evidenzia che detta formalità è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti al signor [redacted] (formalità n. 5) - cfr. allegato n. 6 - elab. 6.6-;

2. **Iscrizione di Ipoteca Legale** del giorno 3 novembre 2014 - n. 12720 del R.G. e n. 1097 del R.P., derivante da "ruolo (art. 77 D.P.R. n. 602 del 1973)", sancita con atto del 29 ottobre 2014, numero di Repertorio 707/3014, di "Equitalia Sud S.p.A.". Si precisa che detta formalità è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti al signor [redacted] (formalità n. 6) - cfr. allegato n. 6 - elab. 6.7-.

Elenco sintetico delle formalità afferenti all'immobile individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 16 (periodo ispezionato dal giorno 1 gennaio 1970 al giorno 30 marzo 2020) - cfr. allegato n. 6 - elab. 6.24 -

1. **Iscrizione di Ipoteca Legale** del giorno 3 novembre 2014 - n. 12720 del R.G. e n. 1097 del R.P., derivante da "ruolo (art. 77 D.P.R. n. 602 del 1973)", sancita con atto del 29 ottobre 2014, numero di Repertorio 707/3014, di "Equitalia Sud S.p.A.". Si precisa che detta formalità è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti al signor [redacted] (formalità n. 6) - cfr. allegato n. 6 - elab. 6.7-.

In ordine ai soggetti proprietari degli immobili in esame (particella 528, subalterno 17 e particella 528, subalterno 18) succedutesi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento che ha originato la presente procedura esecutiva, lo scrivente ha espletato le ispezioni ipotecarie per dati anagrafici con riferimento ai signor [redacted]

Elenco sintetico delle formalità afferenti al signor [redacted] periodo ispezionato dal giorno 1 gennaio 1970 al giorno 31 marzo 2020) -cfr. allegato n. 6 - elab. 6.30-

1. **Trascrizione contro** del giorno 7 luglio 1987 - n. 11957 del R.G. e n. 9820 del R.P., afferente ad un atto pubblico di compravendita;
2. **Trascrizione a favore e contro** del giorno 7 luglio 1987 - n. 11958 del R.G. e n. 9821 del R.P. afferente ad un atto di "regolamento di condominio";
3. **Trascrizione contro** del giorno 7 luglio 1987 - n. 11959 del R.G. e n. 9822 del R.P., afferente ad un atto pubblico di compravendita;
4. **Trascrizione contro** del giorno 1 settembre 1987 - n. 15122 del R.G. e n. 12441 del R.P., afferente ad un atto pubblico di compravendita;

promossa

5. **Trascrizione contro** del giorno 12 settembre 1987 – n. 16282 del R.G. e n. 13421 del R.P., afferente ad un atto pubblico di compravendita;
6. **Trascrizione contro** del giorno 12 settembre 1987 – n. 16283 del R.G. e n. 13422 del R.P., afferente ad un atto pubblico di compravendita;
7. **Trascrizione contro** del giorno 12 settembre 1987 – n. 16292 del R.G. e n. 13431 del R.P., afferente ad un atto pubblico di compravendita;
8. **Trascrizione contro** del giorno 23 settembre 1987 – n. 17266 del R.G. e n. 14308 del R.P., afferente ad un atto pubblico di compravendita;
9. **Trascrizione contro** del giorno 5 dicembre 1987 – n. 21873 del R.G. e n. 17995 del R.P., afferente ad un atto pubblico di compravendita;
10. **Trascrizione contro** del giorno 30 agosto 1988 – n. 16658 del R.G. e n. 13902 del R.P., afferente ad un atto pubblico di compravendita;
11. **Trascrizione contro** del giorno 30 agosto 1988 – n. 16661 del R.G. e n. 13905 del R.P., afferente ad un atto pubblico di compravendita;
12. **Trascrizione contro** del giorno 16 novembre 1988 – n. 22322 del R.G. e n. 18742 del R.P., afferente ad un atto pubblico di compravendita;
13. **Trascrizione contro** del giorno 4 novembre 1989 – n. 18141 del R.G. e n. 14968 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 19 ottobre 1989, n. 28589 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
14. **Trascrizione contro** del giorno 6 dicembre 1989 – n. 20374 del R.G. e n. 16805 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 28 novembre 1989, n. 28762 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
15. **Trascrizione a favore e contro** del giorno 2 giugno 1990 – n. 10062 del R.G. e n. 8287 del R.P., afferente all'atto di regolamento di condominio per notar Maria Carmela Agapito del 14 maggio 1990, n. 30257 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
16. **Trascrizione contro** del giorno 2 giugno 1990 – n. 10063 del R.G. e n. 8288 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 14 maggio 1990, n. 30258 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
17. **Trascrizione contro** del giorno 16 giugno 1990 – n. 11078 del R.G. e n. 9103 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 25 maggio 1990, n. 30424 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
18. **Trascrizione contro** del giorno 25 agosto 1990 – n. 14967 del R.G. e n. 12359 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 6 agosto 1990, n. 31113 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
19. **Trascrizione contro** del giorno 25 agosto 1990 – n. 14968 del R.G. e n. 12360 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 6 agosto 1990, n. 31114 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
20. **Trascrizione contro** del giorno 25 agosto 1990 – n. 14969 del R.G. e n. 12361 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 6 agosto 1990, n. 31115 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
21. **Trascrizione contro** del giorno 8 settembre 1990 – n. 16120 del R.G. e n. 13440 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 21 agosto 1990, n. 31153 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
22. **Trascrizione contro** del giorno 8 settembre 1990 – n. 16121 del R.G. e n. 13441 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 21 agosto 1990, n. 31154 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
23. **Trascrizione contro** del giorno 8 settembre 1990 – n. 16129 del R.G. e n. 13449 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 30 agosto 1990, n. 31220 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ); si precisa che alla formalità in esame è correlata la trascrizione n. 5449 del 12 giugno 2015;
24. **Trascrizione contro** del giorno 8 settembre 1990 – n. 16130 del R.G. e n. 13450 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 30 agosto 1990, n. 31221 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
25. **Trascrizione contro** del giorno 8 settembre 1990 – n. 16131 del R.G. e n. 13451 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 30 agosto 1990, n. 31222 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
26. **Trascrizione contro** del giorno 8 settembre 1990 – n. 16132 del R.G. e n. 13452 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 30 agosto 1990, n. 31223 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);

promossa

27. **Trascrizione contro** del giorno 17 novembre 1990 – n. 20392 del R.G. e n. 16948 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Italo Scornajenghi del 15 novembre 1990, n. 281779 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
28. **Trascrizione contro** del giorno 21 febbraio 1991 – n. 4897 del R.G. e n. 4411 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 7 febbraio 1991, n. 32507 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
29. **Trascrizione contro** del giorno 21 febbraio 1991 – n. 4898 del R.G. e n. 4412 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 7 febbraio 1991, n. 32506 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
30. **Trascrizione contro** del giorno 4 maggio 1991 – n. 8910 del R.G. e n. 7601 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 17 aprile 1991, n. 33161 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
31. **Trascrizione contro** del giorno 26 giugno 1991 – n. 13003 del R.G. e n. 10848 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Giuseppe Iannello del 5 giugno 1991, n. 17959 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
32. **Trascrizione contro** del giorno 26 giugno 1991 – n. 13004 del R.G. e n. 10849 del R.P., afferente all'atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso per notar Giuseppe Iannello del 5 giugno 1991, n. 17959 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
33. **Trascrizione contro** del giorno 22 luglio 1991 – n. 14375 del R.G. e n. 11932 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 10 luglio 1991, n. 34014 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
34. **Trascrizione contro** del giorno 15 novembre 1991 – n. 22218 del R.G. e n. 18599 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 24 ottobre 1991, n. 34808 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
35. **Trascrizione contro** del giorno 25 gennaio 1993 – n. 1936 del R.G. e n. 1588 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 30 dicembre 1992, n. 39783 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
36. **Trascrizione contro** del giorno 25 gennaio 1993 – n. 1937 del R.G. e n. 1589 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 30 dicembre 1992, n. 39764 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
37. **Trascrizione contro** del giorno 27 gennaio 1993 – n. 2156 del R.G. e n. 1792 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 30 dicembre 1992, n. 39785 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
38. **Trascrizione contro** del giorno 27 gennaio 1993 – n. 2157 del R.G. e n. 1793 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 30 dicembre 1992, n. 39786 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
39. **Trascrizione contro** del giorno 27 gennaio 1993 – n. 2158 del R.G. e n. 1794 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 30 dicembre 1992, n. 39787 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
40. **Trascrizione contro** del giorno 27 gennaio 1993 – n. 2159 del R.G. e n. 1795 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 30 dicembre 1992, n. 39788 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
41. **Trascrizione contro** del giorno 27 gennaio 1993 – n. 2160 del R.G. e n. 1796 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 30 dicembre 1992, n. 39789 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
42. **Trascrizione contro** del giorno 27 gennaio 1993 – n. 2161 del R.G. e n. 1797 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 30 dicembre 1992, n. 39790 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
43. **Trascrizione contro** del giorno 27 gennaio 1993 – n. 2162 del R.G. e n. 1798 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 30 dicembre 1992, n. 39793 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
44. **Trascrizione contro** del giorno 15 febbraio 1994 – n. 3086 del R.G. e n. 2747 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 24 gennaio 1994, n. 43845 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
45. **Trascrizione contro** del giorno 18 febbraio 1994 – n. 3328 del R.G. e n. 2935 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del giorno 1 febbraio 1994, n. 43954 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);

46. **Trascrizione contro** del giorno 19 aprile 1994 – n. 7074 del R.G. e n. 5933 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del giorno 25 marzo 1994, n. 44411 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
47. **Trascrizione contro** del giorno 6 settembre 1994 – n. 17224 del R.G. e n. 14215 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del giorno 29 agosto 1994, n. 45811 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
48. **Trascrizione contro** del giorno 23 ottobre 1996 – n. 19306 del R.G. e n. 16043 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del giorno 16 ottobre 1996, n. 51636 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
49. **Trascrizione contro** del giorno 4 novembre 1996 – n. 19866 del R.G. e n. 16497 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del giorno 22 ottobre 1996, n. 51673 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
50. **Trascrizione contro** del giorno 26 agosto 1997 – n. 16191 del R.G. e n. 13465 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del giorno 12 agosto 1997, n. 54244 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
51. **Trascrizione contro** del giorno 26 agosto 1997 – n. 16192 del R.G. e n. 13466 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del giorno 12 agosto 1997, n. 54245 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
52. **Trascrizione contro** del giorno 26 gennaio 1998 – n. 1561 del R.G. e n. 1408 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del giorno 5 gennaio 1998, n. 55472 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
53. **Trascrizione contro** del giorno 26 gennaio 1998 – n. 1562 del R.G. e n. 1409 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del giorno 5 gennaio 1998, n. 55473 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
54. **Trascrizione contro** del giorno 31 agosto 1998 – n. 15836 del R.G. e n. 12738 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del giorno 10 agosto 1998, n. 57195 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
55. **Trascrizione contro** del giorno 5 gennaio 2001 – n. 237 del R.G. e n. 182 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del giorno 20 dicembre 2000, n. 64026 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
56. **Trascrizione contro** del giorno 5 gennaio 2001 – n. 238 del R.G. e n. 183 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del giorno 20 dicembre 2000, n. 64027 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
57. **Trascrizione contro** del giorno 3 aprile 2003 – n. 6433 del R.G. e n. 4077 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del giorno 31 marzo 2003, n. 69592 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
58. **Trascrizione contro** del giorno 4 febbraio 2005 – n. 2692 del R.G. e n. 1845 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Sebastiano Panzarella del giorno 26 gennaio 2005, n. 1331/628 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ); si precisa che detta formalità è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti al signor [redacted] (formalità n. 1) ed alla [redacted] (formalità n. 3) - cfr. allegato n. 6 - elab. 6.2-;
59. **Iscrizione contro** del giorno 12 gennaio 2006 – n. 23636 del R.G. e n. 4466 del R.P., relativa all'ipoteca legale derivante da "a norma art. 77 DPR 29 settembre 1973, n. 602", sancita con atto del 22 novembre 2006, Repertorio n. 17184/30, di "Equitalia E.T.R. Esazione Tributi S.p.A.". Si precisa che lo scrivente ha provveduto ad acquisire la nota di iscrizione in esame che risulta afferente ai terreni individuati in Catasto Terreni del Comune di Curinga, foglio di mappa 28, dalla particella 124 e particella 125 - cfr. allegato n. 6 - elab. 6.43-;
60. **Trascrizione contro** del giorno 19 giugno 2009 – n. 8678 del R.G. e n. 5722 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Sebastiano Panzarella del giorno 11 giugno 2009, n. 7108/4415 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ); si precisa che detta formalità è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti al signor [redacted] (formalità n. 1) ed alla signora [redacted] (formalità n. 3) - cfr. allegato n. 6 - elab. 6.5-;
61. **Rettifica a trascrizione contro** del giorno 12 giugno 2015 – n. 6761 del R.G. e n. 5449 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Paolo Frugiuele del giorno 29 maggio 2015, n. 883/570 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ), formalità di riferimento trascrizione n. 13449 del 1990.

promossa

In ordine alla formalità individuata dal numero 59 succitata, iscrizione contro del giorno 12 dicembre 2006 – n. 23636 del R.G. e n. 4466 del R.P., relativa all'ipoteca legale derivante da "a norma art. 77 DPR 29 settembre 1973, n. 602", sancita con atto del 22 novembre 2006, Repertorio n. 17184/30, di "Equitalia E.T.R. Esazione Tributi S.p.A.", è doveroso evidenziare che dalla disamina della "Sezione B -Immobili", relativamente all'unità negoziale n. 1 – immobile n. 2, è indicato erroneamente la consistenza di 45 are (4.500 metri quadrati) relativamente al terreno individuato in Catasto Terreni del Comune di Curinga, foglio di mappa 28, particella 125. Difatti, dall'esame della relativa visura storica per immobile si desume che tale particella è caratterizzata, sin dalla variazione d'ufficio del 18 gennaio 1991 (in atti dal 22 ottobre 1997, tipo mappale 233/91), da una consistenza di 25 are 90 c.a. (ovvero 2.590 metri quadrati).

Elenco sintetico delle formalità afferenti alla signora [redacted] (periodo ispezionato dal giorno 1 gennaio 1970 al giorno 31 marzo 2020) - cfr. allegato n. 6 – elab. 6.31-;

1. **Trascrizione contro** del giorno 7 luglio 1987 – n. 11957 del R.G. e n. 9820 del R.P., afferente ad un atto pubblico di compravendita;
2. **Trascrizione a favore e contro** del giorno 7 luglio 1987 – n. 11958 del R.G. e n. 9821 del R.P. afferente ad un atto di "regolamento di condominio";
3. **Trascrizione contro** del giorno 7 luglio 1987 – n. 11959 del R.G. e n. 9822 del R.P., afferente ad un atto pubblico di compravendita;
4. **Trascrizione contro** del giorno 1 settembre 1987 – n. 15122 del R.G. e n. 12441 del R.P., afferente ad un atto pubblico di compravendita;
5. **Trascrizione contro** del giorno 12 settembre 1987 – n. 16282 del R.G. e n. 13421 del R.P., afferente ad un atto pubblico di compravendita;
6. **Trascrizione contro** del giorno 12 settembre 1987 – n. 16283 del R.G. e n. 13422 del R.P., afferente ad un atto pubblico di compravendita;
7. **Trascrizione contro** del giorno 12 settembre 1987 – n. 16292 del R.G. e n. 13431 del R.P., afferente ad un atto pubblico di compravendita;
8. **Trascrizione contro** del giorno 23 settembre 1987 – n. 17266 del R.G. e n. 14308 del R.P., afferente ad un atto pubblico di compravendita;
9. **Trascrizione contro** del giorno 5 dicembre 1987 – n. 21873 del R.G. e n. 17995 del R.P., afferente ad un atto pubblico di compravendita;
10. **Trascrizione contro** del giorno 30 agosto 1988 – n. 16658 del R.G. e n. 13902 del R.P., afferente ad un atto pubblico di compravendita;
11. **Trascrizione contro** del giorno 30 agosto 1988 – n. 16661 del R.G. e n. 13905 del R.P., afferente ad un atto pubblico di compravendita;
12. **Trascrizione contro** del giorno 16 novembre 1988 – n. 22322 del R.G. e n. 18742 del R.P., afferente ad un atto pubblico di compravendita;
13. **Trascrizione contro** del giorno 4 novembre 1989 – n. 18141 del R.G. e n. 14968 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 19 ottobre 1989, n. 28589 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
14. **Trascrizione contro** del giorno 6 dicembre 1989 – n. 20374 del R.G. e n. 16805 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 28 novembre 1989, n. 28762 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);

promossa

15. **Trascrizione a favore e contro del giorno 2 giugno 1990 – n. 10062 del R.G. e n. 8287 del R.P.**, afferente all'atto di regolamento di condominio per notar Maria Carmela Agapito del 14 maggio 1990, n. 30257 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
16. **Trascrizione contro del giorno 2 giugno 1990 – n. 10063 del R.G. e n. 8288 del R.P.**, afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 14 maggio 1990, n. 30258 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
17. **Trascrizione contro del giorno 16 giugno 1990 – n. 11078 del R.G. e n. 9103 del R.P.**, afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 25 maggio 1990, n. 30424 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
18. **Trascrizione contro del giorno 25 agosto 1990 – n. 14967 del R.G. e n. 12359 del R.P.**, afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 6 agosto 1990, n. 31113 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
19. **Trascrizione contro del giorno 25 agosto 1990 – n. 14968 del R.G. e n. 12360 del R.P.**, afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 6 agosto 1990, n. 31114 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
20. **Trascrizione contro del giorno 25 agosto 1990 – n. 14969 del R.G. e n. 12361 del R.P.**, afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 6 agosto 1990, n. 31115 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
21. **Trascrizione contro del giorno 8 settembre 1990 – n. 16120 del R.G. e n. 13440 del R.P.**, afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 21 agosto 1990, n. 31153 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
22. **Trascrizione contro del giorno 8 settembre 1990 – n. 16121 del R.G. e n. 13441 del R.P.**, afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 21 agosto 1990, n. 31154 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
23. **Trascrizione contro del giorno 8 settembre 1990 – n. 16129 del R.G. e n. 13449 del R.P.**, afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 30 agosto 1990, n. 31220 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ); si precisa che alla formalità in esame è correlata la **trascrizione n. 5449 del 12 giugno 2015**;
24. **Trascrizione contro del giorno 8 settembre 1990 – n. 16130 del R.G. e n. 13450 del R.P.**, afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 30 agosto 1990, n. 31221 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
25. **Trascrizione contro del giorno 8 settembre 1990 – n. 16131 del R.G. e n. 13451 del R.P.**, afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 30 agosto 1990, n. 31222 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
26. **Trascrizione contro del giorno 8 settembre 1990 – n. 16132 del R.G. e n. 13452 del R.P.**, afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 30 agosto 1990, n. 31223 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
27. **Trascrizione contro del giorno 21 febbraio 1991 – n. 4897 del R.G. e n. 4411 del R.P.**, afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 7 febbraio 1991, n. 32507 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
28. **Trascrizione contro del giorno 21 febbraio 1991 – n. 4898 del R.G. e n. 4412 del R.P.**, afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 7 febbraio 1991, n. 32506 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
29. **Trascrizione contro del giorno 4 maggio 1991 – n. 8910 del R.G. e n. 7601 del R.P.**, afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 17 aprile 1991, n. 33161 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
30. **Trascrizione contro del giorno 26 giugno 1991 – n. 13003 del R.G. e n. 10848 del R.P.**, afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Giuseppe Iannello del 5 giugno 1991, n. 17959 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
31. **Trascrizione contro del giorno 26 giugno 1991 – n. 13004 del R.G. e n. 10849 del R.P.**, afferente all'atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso per notar Giuseppe Iannello del 5 giugno 1991, n. 17959 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
32. **Trascrizione contro del giorno 22 luglio 1991 – n. 14375 del R.G. e n. 11932 del R.P.**, afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 10 luglio 1991, n. 34014 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
33. **Trascrizione contro del giorno 15 novembre 1991 – n. 22218 del R.G. e n. 18599 del R.P.**, afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 24 ottobre 1991, n. 34808 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);

promossa

34. **Trascrizione contro** del giorno 25 gennaio 1993 – n. 1936 del R.G. e n. 1588 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 30 dicembre 1992, n. 39783 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
35. **Trascrizione contro** del giorno 25 gennaio 1993 – n. 1937 del R.G. e n. 1589 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 30 dicembre 1992, n. 39764 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
36. **Trascrizione contro** del giorno 27 gennaio 1993 – n. 2156 del R.G. e n. 1792 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 30 dicembre 1992, n. 39785 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
37. **Trascrizione contro** del giorno 27 gennaio 1993 – n. 2157 del R.G. e n. 1793 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 30 dicembre 1992, n. 39786 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
38. **Trascrizione contro** del giorno 27 gennaio 1993 – n. 2158 del R.G. e n. 1794 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 30 dicembre 1992, n. 39787 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
39. **Trascrizione contro** del giorno 27 gennaio 1993 – n. 2159 del R.G. e n. 1795 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 30 dicembre 1992, n. 39788 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
40. **Trascrizione contro** del giorno 27 gennaio 1993 – n. 2160 del R.G. e n. 1796 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 30 dicembre 1992, n. 39789 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
41. **Trascrizione contro** del giorno 27 gennaio 1993 – n. 2161 del R.G. e n. 1797 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 30 dicembre 1992, n. 39790 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
42. **Trascrizione contro** del giorno 27 gennaio 1993 – n. 2162 del R.G. e n. 1798 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 30 dicembre 1992, n. 39793 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
43. **Trascrizione contro** del giorno 15 febbraio 1994 – n. 3086 del R.G. e n. 2747 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del 24 gennaio 1994, n. 43845 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
44. **Trascrizione contro** del giorno 18 febbraio 1994 – n. 3328 del R.G. e n. 2935 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del giorno 1 febbraio 1994, n. 43954 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
45. **Trascrizione contro** del giorno 19 aprile 1994 – n. 7074 del R.G. e n. 5933 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del giorno 25 marzo 1994, n. 44411 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
46. **Trascrizione contro** del giorno 6 settembre 1994 – n. 17224 del R.G. e n. 14215 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del giorno 29 agosto 1994, n. 45811 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
47. **Trascrizione contro** del giorno 23 ottobre 1996 – n. 19306 del R.G. e n. 16043 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del giorno 16 ottobre 1996, n. 51636 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
48. **Trascrizione contro** del giorno 4 novembre 1996 – n. 19866 del R.G. e n. 16497 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del giorno 22 ottobre 1996, n. 51673 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
49. **Trascrizione contro** del giorno 26 agosto 1997 – n. 16191 del R.G. e n. 13465 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del giorno 12 agosto 1997, n. 54244 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
50. **Trascrizione contro** del giorno 26 agosto 1997 – n. 16192 del R.G. e n. 13466 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del giorno 12 agosto 1997, n. 54245 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
51. **Trascrizione contro** del giorno 26 gennaio 1998 – n. 1561 del R.G. e n. 1408 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del giorno 5 gennaio 1998, n. 55472 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
52. **Trascrizione contro** del giorno 26 gennaio 1998 – n. 1562 del R.G. e n. 1409 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del giorno 5 gennaio 1998, n. 55473 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);

promossa

53. **Trascrizione contro** del giorno 31 agosto 1998 – n. 15836 del R.G. e n. 12738 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del giorno 10 agosto 1998, n. 57195 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
54. **Trascrizione contro** del giorno 5 gennaio 2001 – n. 237 del R.G. e n. 182 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del giorno 20 dicembre 2000, n. 64026 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
55. **Trascrizione contro** del giorno 5 gennaio 2001 – n. 238 del R.G. e n. 183 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del giorno 20 dicembre 2000, n. 64027 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
56. **Trascrizione contro** del giorno 3 aprile 2003 – n. 6433 del R.G. e n. 4077 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Maria Carmela Agapito del giorno 31 marzo 2003, n. 69592 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
57. **Trascrizione contro** del giorno 4 febbraio 2005 – n. 2692 del R.G. e n. 1845 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Sebastiano Panzarella del giorno 26 gennaio 2005, n. 1331/628 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
58. **Trascrizione contro** del giorno 19 giugno 2009 – n. 8678 del R.G. e n. 5722 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Sebastiano Panzarella del giorno 11 giugno 2009, n. 7108/4415 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ);
59. **Rettifica a trascrizione contro** del giorno 12 giugno 2015 – n. 6761 del R.G. e n. 5449 del R.P., afferente all'atto pubblico di compravendita per notar Paolo Frugiuole del giorno 29 maggio 2015, n. 883/570 di Repertorio, immobili siti in Curinga (CZ), formalità di riferimento trascrizione n. 13449 del 1990.

Con riferimento all'immobile staggito costituenti l'unità negoziale n. 1, immobile n. 2 (particella 692) della nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili che ha originato la presente procedura esecutiva, lo scrivente esperto ha provveduto ad espletare opportune indagini ipotecarie (per dati anagrafici e per immobile) relativamente a tutti i soggetti proprietari degli immobili predetti e con riferimento a tutti gli identificativi catastali nell'ultimo ventennio. Nello specifico, sono state espletate le seguenti ispezioni ipotecarie:

Elenco sintetico delle formalità afferenti all'immobile individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 28, particella 692 (periodo ispezionato dal giorno 1 gennaio 1970 al giorno 31 marzo 2020) -cfr. allegato n. 6 – elab. 6.28-

1. **Iscrizione di Ipoteca Legale** del giorno 3 novembre 2014 - n. 12720 del R.G. e n. 1097 del R.P., derivante da "ruolo (art. 77 D.P.R. n. 602 del 1973)", sancita con atto del 29 ottobre 2014, numero di Repertorio 707/3014, di "Equitalia Sud S.p.A.". Si evidenzia che detta formalità è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti al signor [redacted] r. allegato n. 6 – elab. 6.7-;
2. **Trascrizione del 25 luglio 2019 – n. 9910 del R.G. e n. 7956 del R.P.**, inerente all'atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili, numero di Repertorio 1582/2019, notificato il 20 giugno 2019 dall'ufficio Unep del Tribunale di Lamezia Terme, codice fiscale 92000020799; **detta formalità è relativa a tutti gli immobili staggiti e riguarda la presente procedura esecutiva.**

In ordine agli identificativi catastali succedutesi nel tempo, lo scrivente ha espletato le ispezioni ipotecarie per immobile con riferimento al fondo individuato in Catasto Terreni del Comune di Curinga, foglio di mappa 28, particella 669 e particella 572, di seguito riportate:

Elenco sintetico delle formalità afferenti all'immobile individuato in Catasto Terreni del Comune di Curinga, foglio di mappa 28, particella 669 (periodo ispezionato dal giorno 1 gennaio 1970 al giorno 31 marzo 2020) -cfr. allegato n. 6 – elab. 6.27-;

promossa [REDACTED]

1. Trascrizione del 19 giugno 2009 – n. 8678 del R.G. e n. 5722 del R.P., inerente all'atto notarile pubblico "compravendita" del giorno **11 giugno 2009**, a rogito notaio Sebastiano Panzarella, **numero di Repertorio 7108/4415**. Si evidenzia che detta formalità è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti al signor [REDACTED] **formalità n. 4) -cfr. allegato n. 6 – elab. 6.5-**;

Per quanto attiene al fondo individuato in Catasto Terreni del Comune di Curinga, foglio di mappa 28, particella 572, si puntualizza che dalla relativa ispezione telematica non è risultato alcun immobile corrispondente -cfr. allegato n. 6 – elab. 6.29 -.

In ordine ai soggetti proprietari dell'immobile in esame (**particella 669**) succedutesi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento che ha originato la presente procedura esecutiva, lo scrivente ha espletato le ispezioni ipotecarie per dati anagrafici con riferimento ai [REDACTED]

[REDACTED] Si precisa che l'elenco sintetico delle formalità afferenti rispettivamente ai soggetti predetti è riportato sopra.

Con riferimento all'immobile staggito costituente l'**unità negoziale n. 3, immobile n. 1 (particella 605, subalterno 20)** della nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili che ha originato la presente procedura esecutiva, lo scrivente esperto ha provveduto ad espletare opportune indagini ipotecarie (per denominazione e per immobile) relativamente a tutti i soggetti proprietari degli immobili predetti e con riferimento a tutti gli identificativi catastali nell'ultimo ventennio. Nello specifico, sono state espletate le seguenti ispezioni ipotecarie:

Elenco sintetico delle formalità afferenti all'immobile individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 20 (periodo ispezionato dal giorno 1 gennaio 1970 al giorno 10 aprile 2020) -cfr. allegato n. 6 – elab. 6.35-

1. Trascrizione del giorno 3 dicembre 2015 – n. 14056 del R.G. e n. 11208 del R.P., inerente all'atto giudiziario – decreto di trasferimento immobili del **24 gennaio 2011**, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme, **numero di Repertorio 78**. Si precisa che detta formalità è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti alla signora [REDACTED] **formalità n. 9) -cfr. allegato n. 6 – elab. 6.15-**;

2. Domanda di annotazione – restrizione di beni – del giorno 9 marzo 2016 - n. 2972 del R.G. e n. 364 del R.P., derivante dall'atto giudiziario emesso dal Tribunale di Lamezia Terme il **24 gennaio 2011**, **Repertorio n. 78**. Si precisa che detta formalità verrà approfondita più avanti con riferimento all'elenco formalità afferenti alla società [REDACTED] **formalità n. 4 – documento successivo correlato n. 8) -cfr. allegato n. 6 – elab. 6.37-**;

3. Domanda di annotazione – restrizione di beni – del 9 marzo 2016 - n. 2973 del R.G. e n. 365 del R.P., derivante dall'atto giudiziario del Tribunale di Lamezia Terme del **24 gennaio 2011**, **Repertorio n. 78**. Si precisa che detta formalità verrà approfondita più avanti con riferimento all'elenco formalità afferenti alla società [REDACTED] **formalità n. 5 – documento successivo correlato n. 8) -cfr. allegato n. 6 – elab. 6.37-**

promossa

- 4. Domanda di annotazione** – restrizione di beni – del 9 marzo 2016 - n. 2974 del R.G. e n. 366 del R.P., derivante dall'atto giudiziario del Tribunale di Lamezia Terme del 24 gennaio 2011, Repertorio n. 78. Si precisa che detta formalità verrà approfondita più avanti con riferimento all'elenco formalità afferenti alla società [redacted] (formalità n. 23 – documento successivo correlato n. 3) -cfr. allegato n. 6 – elab. 6.37-;
- 5. Trascrizione del 25 luglio 2019** – n. 9910 del R.G. e n. 7956 del R.P., inerente all'atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili, numero di Repertorio 1582/2019, notificato il 20 giugno 2019 dall'ufficio Unep del Tribunale di Lamezia Terme, codice fiscale 92000020799; detta formalità è relativa a tutti gli immobili staggiati e riguarda la presente procedura esecutiva -cfr. allegato n. 6 – elab. 6.2-;

In ordine ai soggetti proprietari dell'immobile in esame (**particella 605, subalterno 20**) succedutesi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento che ha originato la presente procedura esecutiva, lo scrivente ha espletato le ispezioni ipotecarie per dati anagrafici e per denominazione con riferimento al signor [redacted]

[redacted] In particolare, sono state espletate le seguenti ispezioni ipotecarie:

Elenco sintetico delle formalità afferenti al signor [redacted]

[redacted] -cfr. allegato n. 6 – elab. 6.36-;

- 1. Trascrizione a favore del 23 luglio 2001** – n. 11590 del R.G. e n. 14685 del R.P., inerente all'atto giudiziario – "verbale di conciliazione traslativo" del 4 luglio 2001, a rogito Tribunale di Reggio Calabria, numero di Repertorio 4349/2001. Si evidenzia che lo scrivente, nell'ambito di un'altra procedura esecutiva ha provveduto a reperire la nota della formalità in esame che risulta trascritta a favore del [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1, e contro la società [redacted] con sede [redacted] a di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1. Dalla disamina della "Sezione B – Immobili" risultano le seguenti unità immobiliari: 1) immobile n. 1 individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 9, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), indirizzo località "Salice"; 2) immobile n. 2 individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 16, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), indirizzo località "Salice"; 3) immobile n. 3 individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 17, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), indirizzo località "Salice"; 4) immobile n. 4 individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 18, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), indirizzo località "Salice" -cfr. allegato n. 6 – elab. 6.44-;
- 2. Trascrizione contro del giorno 11 luglio 2007** – n. 12833 del R.G. e n. 7710 del R.P., inerente all'atto pubblico di compravendita del 14 aprile 2010, a rogito notaio Sebastiano Panzarella, numero di Repertorio 3888/2408. Si evidenzia che la nota in esame è stata approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti alla signora [redacted] (formalità n. 5). Si puntualizza altresì che alla formalità in argomento è afferente la nota di trascrizione del 23 aprile 2010, n. 4299 del R.P. di seguito riportata -cfr. allegato n. 6 – elab. 6.12-;
- 3. Rettifica a trascrizione contro del giorno 23 aprile 2010** – n. 6407 del R.G. e n. 4299 del R.P., inerente all'atto notarile pubblico "compravendita" del 14 aprile 2010, a rogito notaio Sebastiano Panzarella, numero di Repertorio 8499/5376. Si evidenzia che la nota in esame è stata approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti alla signora [redacted] (formalità n. 7) -cfr. allegato n. 6 – elab. 6.13-;

promossa

4. **Trascrizione del 23 luglio 2018** – n. 9751 del R.G. e n. 7648 del R.P., inerente all'atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili, numero di Repertorio 1559, notificato il 27 giugno 2018, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme, codice fiscale 82006880791. Si precisa che lo scrivente, nell'ambito di altra procedura esecutiva, ha provveduto a reperire la nota della formalità in esame che risulta **a favore** [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 [redacted], codice fiscale [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1. Dalla disamina della "Sezione B – Immobili" risultano le seguenti unità immobiliari: 1) immobile n. 1 individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, particella 604, subalterno 9, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), indirizzo località "Salice"; 2) immobile n. 2 individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 16, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), indirizzo località "Salice"; 3) immobile n. 3 individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 18, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), indirizzo località "Salice" -cfr. allegato n. 6 – elab. 6.45-;

Elenco sintetico delle formalità afferenti alla società [redacted]

[redacted] (periodo ispezionato dal giorno 1 gennaio 1970 al giorno 10 aprile 2020) -cfr. allegato n. 6 – elab. 6.37-;

1. **Trascrizione contro del giorno 2 luglio 1988** – n. 13242 del R.G. e n. 11000 del R.P., inerente all'atto di convenzione edilizia, a rogito notaio Rosaria Carmela Agapito del 22 giugno 1988, numero di Repertorio 25820 (atto approfondito nella risposta al quesito n. 5). Si evidenzia che la nota in esame è stata già reperita dallo scrivente esperto nell'ambito di altra procedura esecutiva. Detta formalità risulta essere trascritta **a favore del Comune di Curinga**. Si puntualizza che alla nota di trascrizione in esame sono correlate la formalità n. 2 e n. 3 di seguito riportate -cfr. allegato n. 6 – elab. 6.39-;
2. **Rettifica a Trascrizione a favore del giorno 9 marzo 1991** – n. 5786 del R.G. e n. 5101 del R.P., inerente all'atto di rettifica a convenzione, a rogito notaio Francesco Maria Albanese da Reggio Calabria del giorno 11 febbraio 1991, numero di Repertorio 23432. Si evidenzia che la nota in esame è stata già reperita dallo scrivente esperto nell'ambito di altra procedura esecutiva. Detta formalità, approfondita nella risposta al quesito n. 5, risulta essere trascritta **contro il Comune di Curinga** ed è relativa al fondo individuato in Catasto Terreni del Comune di Curinga al foglio di mappa 18, particella 593, di estensione pari a 1.200 metri quadrati (identificato originariamente con la particella fraz. 490/B) -cfr. allegato n. 6 – elab. 6.40-;
3. **Rettifica a Trascrizione a favore del giorno 9 marzo 1991** – n. 5787 del R.G. e n. 5102 del R.P., inerente all'atto di rettifica a convenzione, a rogito notaio Francesco Maria Albanese da Reggio Calabria del giorno 11 febbraio 1991, numero di Repertorio 23433. Si evidenzia che la nota in esame è stata già reperita dallo scrivente esperto nell'ambito di altra procedura esecutiva. Detta formalità, approfondita nella risposta al quesito n. 5, risulta essere trascritta **contro il Comune di Curinga** ed è relativa al fondo individuato in Catasto Terreni del Comune di Curinga al foglio di mappa 18, particella 594, di estensione pari a 1.293 metri quadrati (identificato originariamente con la particella fraz. 490/C) -cfr. allegato n. 6 – elab. 6.41-;
4. **Iscrizione di Ipoteca Volontaria del giorno 8 aprile 1991** - n. 7346 del R.G. e n. 490 del R.P. derivante da concessione a garanzia di mutuo (capitale Lire 1.080.000.000, totale Lire 3.240.000.000). Si precisa che lo scrivente ha provveduto ad acquisire la nota di iscrizione in argomento nell'ambito di altra procedura esecutiva. L'ipoteca in esame, sancita con atto notarile pubblico per notaio dottor Francesco Maria Albanese, notaio in Reggio Calabria, in data 29 marzo 1991, Repertorio n. 23637, è stata iscritta **a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino**, con sede in Torino, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria relativamente all'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in riferimento all'unità negoziale n. 2, e **contro** la società [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria relativamente all'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in riferimento all'unità negoziale n. 2. Nel "Quadro B-Immobili" della nota di iscrizione in esame si evincono le seguenti unità immobiliari: unità negoziale n. 1 costituita del fondo individuato in Catasto Terreni del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, particella 594 (originariamente identificata dalla particella 490/a), di superficie catastale 1.293 metri quadrati, indirizzo contrada "Salice"; unità negoziale n. 2 costituita del fondo individuato in Catasto Terreni del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, particella 593 (originariamente identificata dalla particella 490/b), di superficie catastale 1.200 metri quadrati, indirizzo contrada "Salice" - cfr. allegato n. 6 – elab. 6.46-. Alla nota di iscrizione in esame sono afferenti le seguenti formalità:

promossa

➤ **Iscrizione di Ipoteca Volontaria** del giorno 3 maggio 1991 - n. 8841 del R.G. e n. 619 del R.P. derivante da concessione a garanzia di mutuo (capitale Lire 1.080.000.000, totale Lire 3.240.000.000). Si precisa che lo scrivente ha provveduto ad acquisire la nota di iscrizione in argomento nell'ambito di altra procedura esecutiva. L'ipoteca in esame, sancita con atto notarile pubblico per notaio dottor Francesco Maria Albanese, notaio in Reggio Calabria, in data 29 marzo 1991, Repertorio n. 23637, è stata iscritta a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino, con sede in Torino, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria relativamente all'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in riferimento all'unità negoziale n. 2, e contro la società

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria relativamente all'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in riferimento all'unità negoziale n. 2. Nel "Quadro B-Immobili" della nota di iscrizione in esame si evincono le seguenti unità immobiliari: unità negoziale n. 1 costituita del fondo individuato in Catasto Terreni del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, particella 594 (originariamente identificata dalla particella 490/a), di superficie catastale 1.293 metri quadrati, indirizzo contrada "Salice"; unità negoziale n. 2 costituita del fondo individuato in Catasto Terreni del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, particella 593 (originariamente identificata dalla particella 490/b), di superficie catastale 1.200 metri quadrati, indirizzo contrada "Salice". Si precisa che nel "Quadro D" sono riportate le seguenti indicazioni: "... La presente iscrizione è in rettifica di quella a cui si fa riferimento nel quadro A (ipoteca iscritta l'8 aprile 1991 ai nn. 7346/490) nella quale: - nel medesimo QUADRO A erano state omesse le indicazioni relative al tasso d'interesse, alla durata del credito e alla voce "parti libere nel quadro D relativa a"; completate ora nella presente nota; - nel quadro D erano state invertite le indicazioni degli estremi catastali relative ai beni ipotecati (parte in piena proprietà e parte in proprietà superficaria); - nel QUADRO D era stato omissivo di indicare che l'ipoteca è concessa a cautela di operazione creditizia posta in essere, ai sensi della normativa sul credito fondiario, con la Sezione di Credito Fondiario dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino" - cfr. allegato n. 6 - elab. 6.48-;

➤ **Domanda di annotazione - frazionamento in quota** - del giorno 29 gennaio 1996 - n. 1957 del R.G. e n. 116 del R.P., derivante dall'atto notarile pubblico per notaio dottor Francesco Maria Albanese, notaio in Reggio Calabria, del 29 dicembre 1995, Repertorio n. 34924, a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino, con sede in Torino, codice fiscale 06210280019 e contro la società

➤ **Domanda di annotazione - restrizione di beni** - del giorno 17 maggio 1996 - n. 8827 del R.G. e n. 685 del R.P., derivante dall'atto notarile pubblico per notaio dottor Francesco Maria Albanese, notaio in Reggio Calabria, del 10 maggio 1996, Repertorio n. 36010, a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino, con sede in Torino, codice fiscale 06210280019 e contro la società

(cfr. allegato n. 6 - elab. 6.50);

➤ **Domanda di annotazione - altra annotazione ad iscrizione** - del giorno 26 maggio 1997 - n. 10281 del R.G. e n. 680 del R.P., derivante dall'atto notarile pubblico per notaio dottor Francesco Maria Albanese, notaio in Reggio Calabria, del 15 maggio 1997, Repertorio n. 38237, a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino, con sede in Torino, codice fiscale 06210280019 e contro la società

(cfr. allegato n. 6 - elab. 6.51);

➤ **Domanda di annotazione - restrizione di beni** - del giorno 8 febbraio 2011 - n. 1890 del R.G. e n. 274 del R.P., derivante dall'atto giudiziario emesso dal Tribunale di Lamezia Terme, Repertorio n. 3030, a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino, con sede in Torino, codice fiscale 06210280019 e contro la società

Dalla disamina della "Sezione B - Immobili" si evince la seguente unità immobiliare: unità negoziale n. 1 - immobile n. 1 individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 21, categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile) (cfr. allegato n. 6 - elab. 6.52);

➤ **Domanda di annotazione - restrizione di beni** - del giorno 28 marzo 2011 - n. 4665 del R.G. e n. 629 del R.P., derivante dall'atto giudiziario emesso dal Tribunale di Lamezia Terme, Repertorio n. 55, a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino, con sede in Torino, codice fiscale 06210280019 e contro la società. Dalla disamina della "Sezione B - Immobili" si evince la seguente unità immobiliare: unità negoziale n. 1 - immobile n. 1 individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 6, categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza catastale 6,5 vani (cfr. allegato n. 6 - elab. 6.53);

➤ **Iscrizione per rinnovazione di Ipoteca Volontaria** del giorno 6 aprile 2011 - n. 5150 del R.G. e n. 914 del R.P. derivante da concessione a garanzia di mutuo (capitale Euro 92.962,24, totale Euro 278.886,73). Si precisa che lo scrivente ha provveduto ad acquisire la nota di iscrizione in argomento nell'ambito di altra procedura esecutiva. L'iscrizione in esame rinnova l'ipoteca sancita con atto notarile pubblico per notaio dottor Francesco Maria Albanese, notaio in Reggio Calabria, in data 29 marzo 1991, Repertorio n. 23637.

promossa da

Detta formalità è stata iscritta a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino, con sede in Torino, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria relativamente all'unità negoziale n. 3, e contro i seguenti soggetti: 1) **Soggetto n. 1** - società [redacted] per il diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà superficaria relativamente all'unità negoziale n. 3; 2) **Soggetto n. 2** - signor [redacted] codice fiscale [redacted], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1; 3) **Soggetto n. 3** - signor [redacted], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1; 4) **Soggetto n. 4** - signor [redacted] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2; 5) **Soggetto n. 5** - signor [redacted] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2; 6) **Soggetto n. 6** - signor [redacted], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà superficaria relativamente all'unità negoziale n. 3; 7) **Soggetto n. 7** - signor [redacted] per la quota di 1/2 del

diritto di proprietà superficaria relativamente all'unità negoziale n. 3. Dalla disamina della "Sezione B - Immobili" si evincono le seguenti unità immobiliari: **unità negoziale n. 1 - immobile n. 1** individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, particella 604, subalterno 3, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza catastale 6,5 vani, indirizzo via "Salice", piano T-S1; identificato immobile nella formalità precedente: terreno individuato al foglio di mappa 18 dalla particella 593; **unità negoziale n. 2 - immobile n. 1** individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, particella 604, subalterno 4, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza catastale 6,5 vani, indirizzo via "Salice", piano TR-S1; identificato immobile nella formalità precedente: terreno individuato al foglio di mappa 18 dalla particella 593; **unità negoziale n. 2 - immobile n. 3** individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 5, categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza catastale 6,5 vani, indirizzo via "Salice", piano TR-S1; identificato immobile nella formalità precedente: terreno individuato al foglio di mappa 18 dalla particella 594 (cfr. allegato n. 6 - elab. 6.54);

➤ **Domanda di annotazione - restrizione di beni** - del giorno 9 marzo 2016 - n. 2972 del R.G. e n. 364 del R.P., derivante dall'atto giudiziario emesso dal Tribunale di Lamezia Terme il 24 gennaio 2011, Repertorio n. 78, a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino, con sede in Torino, codice fiscale 06210280019 e contro la società [redacted], con sede [redacted]

Dalla disamina della "Sezione B - Immobili" si evince la seguente unità immobiliare: **unità negoziale n. 1 - immobile n. 1** individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 20, categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza catastale 6,5 vani, indirizzo località "Salice", piano T-S1 (cfr. allegato n. 6 - elab. 6.55);

➤ **Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata del 16 giugno 2010, protocollo n. CZ43563 del 2010, Registro n. 1333 del 16 giugno 2010** afferente all'iscrizione del giorno 8 aprile 1991, n. 7346 del R.G. e n. 490 del R.P.. La data di estinzione dell'obbligazione risulta il 23 dicembre 2002 ed il soggetto debitore cui è stata rilasciata la quietanza è la signora [redacted] codice fiscale [redacted] l'immobile interessato dalla comunicazione in esame è identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, dalla particella 605, subalterno 9 (cfr. allegato n. 6 - elab. 6.56);

➤ **Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata del 27 luglio 2010, protocollo n. CZ54367 del 2010, Registro n. 1670 del 28 luglio 2010** afferente all'iscrizione del giorno 8 aprile 1991, n. 7346 del R.G. e n. 490 del R.P.. La data di estinzione dell'obbligazione risulta il 6 luglio 2010 ed il soggetto debitore cui è stata rilasciata la quietanza è la signora [redacted] l'immobile interessato dalla comunicazione in esame è identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, dalla particella 605, subalterno 15 (cfr. allegato n. 6 - elab. 6.57);

5. **Iscrizione di Ipoteca Volontaria** del giorno 3 maggio 1991 - n. 8841 del R.G. e n. 619 del R.P. derivante da concessione a garanzia di mutuo (capitale Lire 1.080.000.000, totale Lire 3.240.000.000). Si precisa che la formalità in esame, sopra approfondita, è relativa all'iscrizione del giorno 8 aprile 1991, n. 490 del R.G. e n. 7346 del R.P. (formalità n. 4) -cfr. allegato n. 6 - elab. 6.47-; Alla nota di iscrizione in esame sono afferenti le seguenti formalità:

promossa

➤ **Domanda di annotazione** – erogazione a saldo – del giorno 1 settembre 1992 - n. 20527 del R.G. e n. 1493 del R.P., derivante dall'atto notarile pubblico per notaio dottor Francesco Maria Albanese, notaio in Reggio Calabria, del 24 luglio 1992, Repertorio n. 26529, **a favore** dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino, con sede in Torino, codice fiscale 06210280019 e **contro** la società

(cfr. allegato n. 6 – elab. 6.58);

➤ **Domanda di annotazione** – frazionamento in quota – del giorno 17 maggio 1996 - n. 8826 del R.G. e n. 684 del R.P., derivante dall'atto notarile pubblico per notaio dottor Francesco Maria Albanese, notaio in Reggio Calabria, del 10 maggio 1996, Repertorio n. 36009, **a favore** dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino, con sede in Torino, codice fiscale 06210280019 e **contro** la società

(cfr. allegato n. 6 – elab. 6.59);

➤ **Domanda di annotazione** – restrizione di beni – del giorno 17 maggio 1996 - n. 8828 del R.G. e n. 686 del R.P., derivante dall'atto notarile pubblico per notaio dottor Francesco Maria Albanese, notaio in Reggio Calabria, del 10 maggio 1996, Repertorio n. 36010, **a favore** dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino, con sede in Torino, codice fiscale 06210280019 e **contro** la società

(cfr. allegato n. 6 – elab. 6.60);

➤ **Domanda di annotazione** – altra annotazione ad iscrizione – del giorno 26 maggio 1997 - n. 10282 del R.G. e n. 681 del R.P., derivante dall'atto notarile pubblico per notaio dottor Francesco Maria Albanese, notaio in Reggio Calabria, del 15 maggio 1997, Repertorio n. 38237, **a favore** dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino, con sede in Torino, codice fiscale 06210280019 e **contro** la società

(cfr. allegato n. 6 – elab. 6.61);

➤ **Domanda di annotazione** – restrizione di beni – del giorno 8 febbraio 2011 - n. 1891 del R.G. e n. 275 del R.P., derivante dall'atto giudiziario del Tribunale di Lamezia Terme del 13 dicembre 2010, Repertorio n. 3030, **a favore** dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino, con sede in Torino, codice fiscale 06210280019 e **contro** la società

Dalla disamina della "Sezione B – Immobili" si evince la seguente unità immobiliare: **unità negoziale n. 1 – immobile n. 1** individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, **particella 605, subalterno 21**, categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile) -cfr. allegato n. 6 – elab. 6.62-;

➤ **Domanda di annotazione** – restrizione di beni – del 28 marzo 2011 - n. 4666 del R.G. e n. 630 del R.P., derivante dall'atto giudiziario del Tribunale di Lamezia Terme del 17 gennaio 2011, Repertorio n. 55, **a favore** dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino, con sede in Torino, codice fiscale 06210280019 e **contro** la società

Dalla disamina della "Sezione B – Immobili" si evince la seguente unità immobiliare: **unità negoziale n. 1 – immobile n. 1** individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, **particella 605, subalterno 6**, categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza catastale 6,5 vani (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.63);

➤ **Iscrizione per rinnovazione di Ipoteca Volontaria** del giorno 21 aprile 2011 - n. 5877 del R.G. e n. 1036 del R.P. derivante da concessione a garanzia di mutuo (capitale Euro 92.962,24, totale Euro 278.886,73). Si precisa che lo scrivente ha provveduto ad acquisire la nota di iscrizione in argomento nell'ambito di altra procedura esecutiva. L'iscrizione in esame rinnova l'ipoteca sancita con atto notarile pubblico per notaio dottor Francesco Maria Albanese, notaio in Reggio Calabria, in data 29 marzo 1991, Repertorio n. 23637. Detta formalità è stata iscritta **a favore** dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino, con sede in Torino, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 2**, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficiale relativamente all'**unità negoziale n. 3**, e **contro** i seguenti soggetti: 1) **Soggetto n. 1** - società

per il diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**, per il diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 2**, per il diritto di proprietà superficiale relativamente all'**unità negoziale n. 3**; 2) **Soggetto n. 2** – signor per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**; 3) **Soggetto n. 3** – signora per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**; 4) **Soggetto n. 4** – signor

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 2**; 5) **Soggetto n. 5** – signora per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 2**; 6) **Soggetto n. 6** – signor

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà superficiale relativamente all'**unità negoziale n. 3**; 7) **Soggetto n. 7** – signor

promossa

la quota di 1/2 del diritto di proprietà superficaria relativamente all'unità negoziale n. 3. Dalla disamina della "Sezione B – Immobili" si evincono le seguenti unità immobiliari: **unità negoziale n. 1 – immobile n. 1** individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 18, particella 604, subalterno 3**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza catastale 6,5 vani, indirizzo via "Salice", piano T-S1; identificato immobile nella formalità precedente: terreno individuato al **foglio di mappa 18 dalla particella 593**; **unità negoziale n. 2 – immobile n. 1** individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 18, particella 604, subalterno 4**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza catastale 6,5 vani, indirizzo via "Salice", piano TR-S1; identificato immobile nella formalità precedente: terreno individuato al **foglio di mappa 18 dalla particella 593**; **unità negoziale n. 2 – immobile n. 3** individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 5**, categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza catastale 6,5 vani, indirizzo via "Salice", piano TR-S1; identificato immobile nella formalità precedente: terreno individuato al **foglio di mappa 18 dalla particella 594** (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.64);

➤ **Domanda di annotazione – restrizione di beni** – del 9 marzo 2016 - n. 2973 del R.G. e n. 365 del R.P., derivante dall'atto giudiziario del Tribunale di Lamezia Terme del 24 gennaio 2011, Repertorio n. 78, a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino, con sede in Torino, codice fiscale 06210280019 e contro la società

Dalla disamina della "Sezione B – Immobili" si evince la seguente unità immobiliare: **unità negoziale n. 1 – immobile n. 1** individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, **particella 605, subalterno 20**, categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza catastale 6,5 vani, indirizzo località "Salice", piano "T-S1". Si riporta quanto indicato nella "Sezione D – Ulteriori informazioni" della formalità in esame: "... *proprietà superficaria di un appartamento per civile abitazione sito in Curinga località Salice, posto al corpo 2 piano terra e piano seminterrato di 130 mq, con garage a annessi spazi condominiali pavimentati con ampie aiuole piantumate, riportato al nceu di detto comune al foglio 18, particella 605, sub 20 (ex sub 7), act. a/ classe 1, vani 6,5, piano t-s1, confinante ad est ed ad ovest con parti condominiali, a nord con vano scale e stessa proprietà, a sud con il fabbricato denominato corpo 1. Il titolo originale, con ordine di cancellazione della presente formalità si trova allegato alla trascrizione del 3 dicembre 2015 r.p. 11208 e r.g. n. 14056*" (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.65);

➤ **Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata del 24 giugno 2010, protocollo n. CZ45530 del 2010, Registro n. 1368 del 24 giugno 2010** afferente all'iscrizione del giorno 3 maggio 1991, n. 8841 del R.G. e n. 619 del R.P.. La data di estinzione dell'obbligazione risulta il 24 giugno 2010 ed il soggetto debitore cui è stata rilasciata la quietanza è il signor

codice fiscale L'immobile interessato dalla comunicazione in esame è identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 18, dalla particella 605, subalterno 9** (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.66);

6. **Trascrizione contro** del giorno 6 marzo 1995 – n. 4167 del R.G. e n. 3586 del R.P., inerente all'atto pubblico di compravendita, a rogito notaio Rosaria Carmela Agapito del giorno 15 febbraio 1995, numero di Repertorio 47119;

7. **Trascrizione contro** del giorno 6 marzo 1995 – n. 4168 del R.G. e n. 3587 del R.P., inerente all'atto pubblico di compravendita, a rogito notaio Rosaria Carmela Agapito del giorno 15 febbraio 1995, numero di Repertorio 47118. Si mette in evidenza che la formalità in esame è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferente alla signora (formalità n. 2); tale formalità è relativa all'atto di compravendita dell'unità immobiliare individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 14** (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.11);

8. **Trascrizione contro** del giorno 6 marzo 1995 – n. 4169 del R.G. e n. 3588 del R.P., inerente all'atto pubblico di compravendita, a rogito notaio Rosaria Carmela Agapito del giorno 15 febbraio 1995, numero di Repertorio 47117;

9. **Trascrizione contro** del giorno 6 marzo 1995 – n. 4170 del R.G. e n. 3589 del R.P., inerente all'atto pubblico di compravendita, a rogito notaio Rosaria Carmela Agapito del giorno 15 febbraio 1995, numero di Repertorio 47116;

10. **Trascrizione contro** del giorno 6 marzo 1995 – n. 4171 del R.G. e n. 3590 del R.P., inerente all'atto pubblico di compravendita, a rogito notaio Rosaria Carmela Agapito del giorno 15 febbraio 1995, numero di Repertorio 47115;

11. **Trascrizione contro** del giorno 6 marzo 1995 – n. 4172 del R.G. e n. 3591 del R.P., inerente all'atto pubblico di compravendita, a rogito notaio Rosaria Carmela Agapito del giorno 15 febbraio 1995, numero di Repertorio 47114;

12. **Trascrizione contro** del giorno 23 marzo 1995 – n. 5293 del R.G. e n. 4474 del R.P., inerente all'atto pubblico di compravendita, a rogito notaio Rosaria Carmela Agapito del giorno 6 marzo 1995, numero di Repertorio 47275;

promossa

13. Trascrizione contro del giorno 23 marzo 1995 – n. 5294 del R.G. e n. 4475 del R.P., inerente all'atto pubblico di compravendita, a rogito notaio Rosaria Carmela Agapito del giorno 6 marzo 1995, numero di Repertorio 47276;
14. Trascrizione contro del giorno 23 marzo 1995 – n. 5295 del R.G. e n. 4476 del R.P., inerente all'atto pubblico di compravendita, a rogito notaio Rosaria Carmela Agapito del giorno 6 marzo 1995, numero di Repertorio 47277;
15. Trascrizione contro del giorno 5 aprile 1995 – n. 6150 del R.G. e n. 5165 del R.P., inerente all'atto pubblico di compravendita, a rogito notaio Rosaria Carmela Agapito del giorno 24 marzo 1995, numero di Repertorio 47400;
16. Trascrizione contro del giorno 14 aprile 1995 – n. 6903 del R.G. e n. 5798 del R.P., inerente all'atto pubblico di compravendita, a rogito notaio Rosaria Carmela Agapito del giorno 4 aprile 1995, numero di Repertorio 47489;
17. Trascrizione contro del giorno 18 maggio 1995 – n. 8696 del R.G. e n. 7238 del R.P., inerente all'atto pubblico di compravendita, a rogito notaio Rosaria Carmela Agapito del giorno 2 maggio 1995, numero di Repertorio 47689;
18. Trascrizione contro del giorno 16 giugno 1995 – n. 10457 del R.G. e n. 8587 del R.P., inerente all'atto pubblico di compravendita, a rogito notaio Rosaria Carmela Agapito del giorno 26 maggio 1995, numero di Repertorio 48071;
19. Trascrizione contro del giorno 16 giugno 1995 – n. 10458 del R.G. e n. 8588 del R.P., inerente all'atto pubblico di compravendita, a rogito notaio Rosaria Carmela Agapito del giorno 26 maggio 1995, numero di Repertorio 48072;
20. Trascrizione contro del giorno 27 luglio 1995 – n. 13172 del R.G. e n. 10730 del R.P., inerente all'atto pubblico di compravendita, a rogito notaio Rosaria Carmela Agapito del giorno 12 luglio 1995, numero di Repertorio 48418;
21. Trascrizione contro del giorno 7 novembre 1995 – n. 19928 del R.G. e n. 16492 del R.P., inerente all'atto pubblico di compravendita, a rogito notaio Rosaria Carmela Agapito del giorno 26 ottobre 1995, numero di Repertorio 49196;
22. Trascrizione contro del giorno 10 marzo 1998 – n. 4723 del R.G. e n. 4019 del R.P., inerente all'atto pubblico di compravendita, a rogito notaio Rosaria Carmela Agapito del giorno 18 febbraio 1998, numero di Repertorio 1839;
23. Trascrizione contro del giorno 8 maggio 1998 – n. 8507 del R.G. e n. 7057 del R.P., inerente all'atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili, numero di Repertorio 726/98, notificato il giorno 11 aprile 1998 dal Tribunale di Lamezia Terme. Si evidenzia che la nota in esame è stata acquisita nell'ambito di altra procedura esecutiva. Dalla disamina della nota predetta, il soggetto a favore risulta l'Istituto Bancario San Paolo di Torino sez. Credito Fondiario, con sede in Torino, codice fiscale 06210280019, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1; il soggetti contro risulta la società [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1. Dalla disamina della "Sezione B - Immobili" si evincono le seguenti unità immobiliari: Unità negoziale n. 1 – Immobile n. 1, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 6, appartamento sito in località "Salice"; Immobile n. 2, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 7, appartamento sito in località "Salice"; Immobile n. 3, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 12, appartamento sito in località "Salice" (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.67);. Alla formalità citata sono afferenti le seguenti annotazioni:
- Domanda di annotazione – restrizione di beni – del giorno 8 febbraio 2011 - n. 1893 del R.G. e n. 277 del R.P., derivante dall'atto giudiziario del Tribunale di Lamezia Terme del 13 dicembre 2010, Repertorio n. 3030, a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino, con sede in Torino, codice fiscale 06210280019 e contro la società [redacted]. Dalla disamina della "Sezione B – Immobili" si evince la seguente unità immobiliare: unità negoziale n. 1 – immobile n. 1 individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 21, categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile) -cfr. allegato n. 6 – elab. 6.73-;
- Domanda di annotazione – restrizione di beni – del giorno 28 marzo 2011 - n. 4667 del R.G. e n. 631 del R.P., derivante dall'atto giudiziario del Tribunale di Lamezia Terme del 17 gennaio 2011, Repertorio n. 55, a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino, con sede in Torino, codice fiscale 06210280019 e contro la società [redacted]. Dalla disamina della "Sezione B – Immobili" si evince la seguente unità immobiliare: unità negoziale n. 1 – immobile n. 1 individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 6, categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile) -cfr. allegato n. 6 – elab. 6.74 -;

promossa

➤ **Domanda di annotazione – restrizione di beni** – del 9 marzo 2016 - n. 2974 del R.G. e n. 366 del R.P., derivante dall'atto giudiziario del Tribunale di Lamezia Terme del 24 gennaio 2011, Repertorio n. 78, **a favore** dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino sez. Credito Fondiario, con sede in Torino, codice fiscale 06210280019 e **contro** la società

Dalla disamina della "Sezione B – Immobili" si evince la seguente unità immobiliare: **Unità negoziale n. 1 – immobile n. 1** individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, **particella 605, subalterno 20**, categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza catastale 6,5 vani, indirizzo località "Salice", piano "T-S1". Si riporta quanto indicato nella "Sezione D – Ulteriori informazioni" della formalità in esame: "... *proprietà superficaria di un appartamento per civile abitazione sito in Curinga località Salice, posto al corpo 2 piano terra e piano seminterrato di 130 mq, con garage a annessi spazi condominiali pavimentati con ampie aiuole piantumate, riportato al ncu di detto comune al foglio 18, particella 605, sub 20 (ex sub 7), act. a/ classe 1, vani 6,5, piano t-s1, confinante ad est ed ad ovest con parti condominiali, a nord con vano scale e stessa proprietà, a sud con il fabbricato denominato corpo 1. Il titolo originale, con ordine di cancellazione della presente formalità si trova allegato alla trascrizione del 3 dicembre 2015 r.p. 11208 e r.g. n. 14056*" (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.38);

24. **Trascrizione contro** del 23 luglio 2001 – n. 11590 del R.G. e n. 14685 del R.P., inerente all'atto giudiziario – "verbale di conciliazione traslativo" del 4 luglio 2001, a rogito Tribunale di Reggio Calabria, numero di Repertorio 4349/2001. Si evidenzia che la nota in esame è stata approfondita con riferimento all'elenco formalità relativi al signor

(formalità n. 1) - cfr. allegato n. 6 – elab. 6.44 -;

25. **Trascrizione contro** del giorno 28 marzo 2011 – n. 4664 del R.G. e n. 3176 del R.P., inerente all'atto giudiziario – decreto di trasferimento immobili del 17 gennaio 2011, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme, numero di Repertorio 55, codice fiscale 82006880791. Si precisa che detta formalità è stata acquisita nell'ambito di altra procedura esecutiva. Dalla disamina della "Sezione C- Soggetti" emerge che l'atto succitato è stato trascritto a favore del signor

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria relativamente all'**unità negoziale n. 1**, e **contro** la società

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria relativamente all'**unità negoziale n. 1**. Dall'esame della "Sezione B-Immobili" della nota di trascrizione in esame emerge il seguente immobile: **Unità negoziale n. 1 - 1) Immobile n. 1** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, **particella 605, subalterno 6**, categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza catastale 6,5 vani, indirizzo località "Salice", piano terra (T) e piano seminterrato (S1) -cfr. allegato n. 6 – elab. 6.68-;

26. **Iscrizione per rinnovazione di ipoteca Volontaria** del giorno 6 aprile 2011 - n. 5150 del R.G. e n. 914 del R.P. derivante da concessione a garanzia di mutuo (capitale Euro 92.962,24, totale Euro 278.886,73). L'iscrizione in esame rinnova l'ipoteca sancita con atto notarile pubblico per notaio dottor Francesco Maria Albanese, notaio in Reggio Calabria, in data 29 marzo 1991, Repertorio n. 23637. Detta nota di iscrizione è stata approfondita con riferimento alla formalità n. 4 – Documento correlato n. 7 (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.54). Alla formalità in esame sono afferenti i seguenti documenti:

➤ **Domanda di annotazione – restrizione di beni** – del giorno 14 ottobre 2015 - n. 11768 del R.G. e n. 1157 del R.P., derivante dall'atto giudiziario emesso dal Tribunale di Lamezia Terme il 23 giugno 2015, Repertorio n. 63/15, **a favore** dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino, con sede in Torino, codice fiscale 06210280019 e **contro** i seguenti soggetti: 1) Soggetto n. 1 – società

2) Soggetto n. 2 – signor

3) Soggetto n. 3 – signora

4) Soggetto n. 4 –

5) Soggetto n. 5 –

6) Soggetto n. 6 –

7) Soggetto n. 7 –

Dalla disamina della "Sezione B – Immobili" si evince che la formalità citata è relativa ad una unità immobiliare identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, **particella 604, subalterno 4**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza catastale 6,5 vani, piano S1-T La formalità predetta è stata acquisita nell'ambito di altra procedura esecutiva (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.69);

➤ **Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata del 12 settembre 2011, protocollo n. CZ55148 del 2011, Registro n. 1634 del 15 settembre 2011** afferente all'iscrizione del giorno 6 aprile 2011, n. 5150 del R.G. e n. 914 del R.P.. La data di estinzione dell'obbligazione risulta il 19 agosto 2011 ed il soggetto debitore cui è stata rilasciata la quietanza è il signor

L'immobile interessato dalla comunicazione in esame è identificato in Catasto

promossa da [REDACTED]

Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, dalla particella 605, subalterno 5. La comunicazione predetta è stata acquisita nell'ambito di altra procedura esecutiva (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.54);

27. Iscrizione per rinnovazione di Ipoteca Volontaria del giorno 21 aprile 2011 - n. 5877 del R.G. e n. 1036 del R.P. derivante da concessione a garanzia di mutuo (capitale Euro 92.962,24, totale Euro 278.886,73). L'iscrizione in esame rinnova l'ipoteca sancita con atto notarile pubblico per notaio dottor Francesco Maria Albanese, notaio in Reggio Calabria, in data 29 marzo 1991, Repertorio n. 23637. La nota in esame è stata approfondita con riferimento alla formalità n. 5 – documento correlato n. 7 (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.54); Alla formalità in esame sono afferenti i seguenti documenti:

➤ Domanda di annotazione – restrizione di beni – del giorno 14 ottobre 2015 - n. 11769 del R.G. e n. 1158 del R.P., derivante dall'atto giudiziario emesso dal Tribunale di Lamezia Terme il 23 giugno 2015, Repertorio n. 63/15, a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino, con sede in Torino, codice fiscale 06210280019 e contro i seguenti soggetti:

[REDACTED]

disamina della "Sezione B – Immobili" si evince che la formalità citata è relativa ad una unità immobiliare identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, particella 604, subalterno 4, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza catastale 6,5 vani, piano S1-T. (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.70). La formalità predetta è stata acquisita nell'ambito di altra procedura esecutiva.

➤ Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata del 12 settembre 2011, protocollo n. CZ55419 del 2011, Registro n. 1635 del 15 settembre 2011 afferente all'iscrizione del giorno 21 aprile 2011, n. 5877 del R.G. e n. 1036 del R.P.. La data di estinzione dell'obbligazione risulta il 19 agosto 2011 ed il soggetto debitore cui è stata rilasciata la quietanza è il signor [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

L'immobile interessato dalla comunicazione in esame è identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, dalla particella 605, subalterno 5 (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.71). La comunicazione predetta è stata acquisita nell'ambito di altra procedura esecutiva;

28. Trascrizione a favore del giorno 3 dicembre 2015 – n. 14056 del R.G. e n. 11208 del R.P., inerente all'atto giudiziario – decreto di trasferimento immobili del 24 gennaio 2011, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme, numero di Repertorio 78, codice fiscale 82006880791. Si precisa che detta formalità è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti alla signora [REDACTED] (formalità n. 9). -cfr. allegato n. 6 – elab. 6.15-;

Con riferimento a tutti gli identificativi catastali nell'ultimo ventennio, lo scrivente esperto ha provveduto ad espletare opportune indagini ipotecarie (per immobile) relativamente ai terreni individuati in Catasto Terreni del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, particella 594 e particella 490. Nello specifico, sono state espletate le seguenti ispezioni ipotecarie:

Elenco sintetico delle formalità afferenti all'immobile individuato in Catasto Terreni del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, particella 594 (ex 490/A - identificativo del fondo sul quale è stato realizzato il fabbricato di cui l'unità staggita costituisce parte integrante) - periodo ispezionato dal giorno 1 gennaio 1970 al giorno 10 aprile 2020 (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.34);

1. Trascrizione a favore del giorno 9 marzo 1991 – n. 5787 del R.G. e n. 5102 del R.P., inerente all'atto di rettifica a convenzione, a rogito notaio Francesco Maria Albanese da Reggio Calabria del giorno 11 febbraio 1991, numero di Repertorio 23433. Si evidenzia che la nota in esame è stata già reperita dallo scrivente esperto nell'ambito di altra procedura esecutiva. Detta formalità, approfondita nella risposta al quesito n. 5,

promossa

risulta essere trascritta contro il Comune di Curinga ed è relativa al fondo individuato in Catasto Terreni del Comune di Curinga al foglio di mappa 18, particella 594, di estensione pari a 1.293 metri quadrati (identificato originariamente con la particella fraz. 490/C). Inoltre, si puntualizza che la formalità in argomento è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti alla società [redacted] (formalità n. 3) - cfr. allegato n. 6 - elab. 6.41-

2. Iscrizione di Ipoteca Volontaria del giorno 8 aprile 1991 - n. 7346 del R.G. e n. 490 del R.P. derivante da concessione a garanzia di mutuo (capitale Lire 1.080.000.000, totale Lire 3.240.000.000). L'ipoteca in esame è stata sancita con atto notarile pubblico per notaio dottor Francesco Maria Albanese, notaio in Reggio Calabria, in data 29 marzo 1991, Repertorio n. 23637. Si evidenzia che la formalità in argomento, ed i relativi documenti successivi correlati, è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti alla società [redacted] (formalità n. 4) (cfr. allegato n. 6 - elab. 6.46) ;

3. Iscrizione di Ipoteca Volontaria del giorno 3 maggio 1991 - n. 8841 del R.G. e n. 619 del R.P. derivante da concessione a garanzia di mutuo (capitale Lire 1.080.000.000, totale Lire 3.240.000.000). Si precisa che la formalità in esame è relativa all'iscrizione del giorno 8 aprile 1991, n. 490 del R.G. e n. 7346 del R.P.. Inoltre, si evidenzia che nota in argomento, ed i relativi documenti successivi correlati, è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti alla società [redacted] (formalità n. 5) (cfr. allegato n. 6 - elab. 6.47)

4. Trascrizione del giorno 21 dicembre 1994 - n. 24013 del R.G. e n. 19893 del R.P., inerente all'atto notarile pubblico "compravendita" del 2 dicembre 1994, a rogito notaio Rosaria Carmela Agapito, numero di Repertorio 46484. Si precisa che detta formalità è stata acquisita dallo scrivente nell'ambito di altra procedura esecutiva. Dalla disamina del "Quadro C - Soggetti" emerge che l'atto succitato è stato trascritto a favore del Comune di Curinga, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro i seguenti signori: 1) [redacted] rispettiva la quota di proprietà pari a 1/3; 2) [redacted] per la rispettiva quota di proprietà pari a 1/3; [redacted] per la rispettiva quota di proprietà pari a 1/3 (cfr. allegato n. 6 - elab. 6.72).

Elenco sintetico delle formalità afferenti all'immobile individuato in Catasto Terreni del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, particella 490/A, 490/B e 490/C (identificativo del fondo di maggiore consistenza sul quale è stato realizzato il fabbricato di cui l'unità staggita costituisce parte integrante) - periodo ispezionato dal giorno 1 gennaio 1970 al giorno 10 aprile 2020 (cfr. allegato n. 6 - elab. 6.33).

1. Trascrizione del giorno 9 marzo 1991 - n. 5786 del R.G. e n. 5101 del R.P., inerente all'atto di rettifica a convenzione, a rogito notaio Francesco Maria Albanese da Reggio Calabria del giorno 11 febbraio 1991, numero di Repertorio 23432. Si evidenzia che la nota in esame è stata approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti alla società [redacted] (formalità n. 2) - cfr. allegato n. 6 - elab. 6.40-;

2. Trascrizione del giorno 9 marzo 1991 - n. 5787 del R.G. e n. 5102 del R.P., inerente all'atto di rettifica a convenzione, a rogito notaio Francesco Maria Albanese da Reggio Calabria del giorno 11 febbraio 1991, numero di Repertorio 23433. Si evidenzia che la nota in esame è stata approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti alla società [redacted] (formalità n. 3) - cfr. allegato n. 6 - elab. 6.41-;

3. Iscrizione di Ipoteca Volontaria del giorno 8 aprile 1991 - n. 7346 del R.G. e n. 490 del R.P. derivante da concessione a garanzia di mutuo (capitale Lire 1.080.000.000, totale Lire 3.240.000.000). L'ipoteca in esame è stata sancita con atto notarile pubblico per notaio dottor Francesco Maria Albanese, notaio in Reggio Calabria, in data 29 marzo 1991, Repertorio n. 23637. Si evidenzia che la formalità in argomento, ed i relativi documenti successivi correlati, è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti alla società [redacted] (formalità n. 4) - cfr. allegato n. 6 - elab. 6.46-;

4. Iscrizione di Ipoteca Volontaria del giorno 3 maggio 1991 - n. 8841 del R.G. e n. 619 del R.P. derivante da concessione a garanzia di mutuo (capitale Lire 1.080.000.000, totale Lire 3.240.000.000). Si precisa che la formalità in esame è relativa all'iscrizione del giorno 8 aprile 1991, n. 490 del R.G. e n. 7346 del R.P.. Inoltre, si evidenzia che nota in argomento, ed i relativi documenti successivi correlati, è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti alla società [redacted] (formalità n. 5) - cfr. allegato n. 6 - elab. 6.47-

5. Trascrizione del giorno 21 dicembre 1994 - n. 24013 del R.G. e n. 19893 del R.P., inerente all'atto notarile pubblico "compravendita" del 2 dicembre 1994, a rogito notaio Rosaria Carmela Agapito, numero di Repertorio 46484. Si evidenzia che la nota in esame è stata approfondita con riferimento all'elenco formalità

promossa

affidenti al fondo individuato in Catasto Terreni del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, particella 594 (formalità n. 4) -cfr. allegato n. 6 – elab. 6.34-;

In aggiunta alle ispezioni poc'anzi richiamate, considerato che la **particella 605, subalterno 20**, deriva dalla **particella 605, subalterno 7**, e **particella 605, subalterno 12**, come ampiamente esposto nella risposta al quesito n. 4, lo scrivente ha provveduto ad acquisire le seguenti ispezioni per immobile:

Elenco sintetico delle formalità afferenti all'immobile individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 7 (periodo ispezionato dal giorno 1 gennaio 1970 al giorno 17 aprile 2020) -cfr. allegato n. 6 – elab. 6.36.1-

1. Trascrizione del giorno 8 maggio 1998 – n. 8507 del R.G. e n. 7057 del R.P., inerente all'atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili, numero di Repertorio 726/98, notificato il giorno 11 aprile 1998 dal Tribunale di Lamezia Terme. Si precisa che detta formalità è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti alla società [REDACTED] (formalità n. 23) -cfr. allegato n. 6 – elab. 6.37-. Alla formalità in esame sono correlati i seguenti documenti:

- **Domanda di annotazione – restrizione di beni** – del giorno 8 febbraio 2011 - n. 1893 del R.G. e n. 277 del R.P., derivante dall'atto giudiziario del Tribunale di Lamezia Terme del 13 dicembre 2010, Repertorio n. 3030. Si precisa che detta formalità è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti alla società [REDACTED] (formalità n. 23 – documento successivo correlato n. 1) -cfr. allegato n. 6 – elab. 6.73 -;

- **Domanda di annotazione – restrizione di beni** – del giorno 28 marzo 2011 - n. 4667 del R.G. e n. 631 del R.P., derivante dall'atto giudiziario del Tribunale di Lamezia Terme del 17 gennaio 2011, Repertorio n. 55. Si precisa che detta formalità è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti alla società [REDACTED] (formalità n. 23 – documento successivo correlato n. 2) -cfr. allegato n. 6 – elab. 6.74-;

- **Domanda di annotazione – restrizione di beni** – del 9 marzo 2016 - n. 2974 del R.G. e n. 366 del R.P., derivante dall'atto giudiziario del Tribunale di Lamezia Terme del 24 gennaio 2011, Repertorio n. 78. Si precisa che detta formalità è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti alla società [REDACTED] (formalità n. 23 – documento successivo correlato n. 3) -cfr. allegato n. 6 – elab. 6.38-.

Elenco sintetico delle formalità afferenti all'immobile individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 12 (periodo ispezionato dal giorno 1 gennaio 1970 al giorno 17 aprile 2020) -cfr. allegato n. 6 – elab. 6.36.2-

1. Trascrizione del giorno 8 maggio 1998 – n. 8507 del R.G. e n. 7057 del R.P., inerente all'atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili, numero di Repertorio 726/98, notificato il giorno 11 aprile 1998 dal Tribunale di Lamezia Terme. Si precisa che detta formalità è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti alla società [REDACTED] (formalità n. 23) -cfr. allegato n. 6 – elab. 6.23-. Alla formalità in esame sono correlati i seguenti documenti:

- **Domanda di annotazione – restrizione di beni** – del giorno 8 febbraio 2011 - n. 1893 del R.G. e n. 277 del R.P., derivante dall'atto giudiziario del Tribunale di Lamezia Terme del 13 dicembre 2010, Repertorio n. 3030. Si precisa che detta formalità è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti alla società [REDACTED] (formalità n. 23 – documento successivo correlato n. 1) -cfr. allegato n. 6 – elab. 6.73-

- **Domanda di annotazione – restrizione di beni** – del giorno 28 marzo 2011 - n. 4667 del R.G. e n. 631 del R.P., derivante dall'atto giudiziario del Tribunale di Lamezia Terme del 17 gennaio 2011, Repertorio n. 55. Si precisa che detta formalità è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti alla società [REDACTED] (formalità n. 23 – documento successivo correlato n. 2) -cfr. allegato n. 6 – elab. 6.74-

promossa

- **Domanda di annotazione** – restrizione di beni – del 9 marzo 2016 - n. 2974 del R.G. e n. 366 del R.P., derivante dall'atto giudiziario del Tribunale di Lamezia Terme del 24 gennaio 2011, Repertorio n. 78. Si precisa che detta formalità è stata già approfondita con riferimento all'elenco formalità afferenti alla società [redacted] formalità n. 23 – documento successivo correlato n. 3) -cfr. allegato n. 6 – elab. 6.38-.

Sulla scorta di quanto sopra riportato e dalle succitate ispezioni ipotecarie è emerso che sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva gravano le seguente formalità (quanto meno con riferimento al periodo informatizzato del Servizio Pubblicità Immobiliare dell'agenzia delle Entrate - Territorio - di Catanzaro, cioè dall'anno 1989 in poi) che saranno cancellate o ristrette a seguito di vendita *sub-asta* (o che comunque non saranno opponibili all'acquirente) e conseguenziale emanazione di decreto di trasferimento immobili:

Formalità afferenti alle unità staggite individuate in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 17 e particella 528, subalterno 18 (unità negoziale n. 1, immobile n. 1 ed immobile n. 3 della nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili che ha originato la presente procedura esecutiva):

1. Iscrizione di Ipoteca Volontaria del giorno 4 febbraio 2005 - n. 2693 del R.G. e n. 439 del R.P. derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (capitale Euro 110.000.00,00 spese Euro 110.000.00,00 totale Euro 220.000.00,00). L'ipoteca in esame, sancita con atto notarile pubblico per notaio dottor Sebastiano Panzarella, notaio in Catanzaro, in data 26 gennaio 2005, Repertorio n. 1332/629, è stata iscritta **a favore** della **Banca Antonveneta S.p.A.**, con sede in Padova, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1 e, **contro** i seguenti soggetti: **Soggetto n. 1)** signor [redacted]

[redacted] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni con il **Soggetto n. 2**, relativamente all'unità negoziale n. 1: **Soggetto n. 2** [redacted]

[redacted] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni con il **Soggetto n. 1**, relativamente all'unità negoziale n. 1. Nella "Sezione B-Immobili" della nota di iscrizione in esame si evince che l'unità negoziale n. 1 è costituita dai seguenti immobili: 1) **Immobile n. 1** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 1**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 52 metri quadrati, indirizzo via "Piano delle Aie", piano Terra; 2) **Immobile n. 2** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 2**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 52 metri quadrati, indirizzo via "Piano delle Aie", piano Terra; 3) **Immobile n. 3** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 3**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 56 metri quadrati, indirizzo via "Piano delle Aie", piano Terra; 4) **Immobile n. 4** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 4**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 62 metri quadrati, indirizzo via "Piano delle Aie", piano Terra; 5) **Immobile n. 5** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 5**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 60 metri quadrati, indirizzo via "Piano delle Aie", piano Terra; 6) **Immobile n. 6** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 6**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 61 metri quadrati, indirizzo via "Piano delle Aie", piano Terra; 7) **Immobile n. 7** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 7**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 57 metri quadrati, indirizzo via "Piano delle Aie", piano Terra. Il costo relativo alla

promossa

cancellazione di tale formalità risulta pari ad €uro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T (posto che nel contratto di mutuo fondiario, allegato nel fascicolo di causa, si evince che sono state invocate le agevolazioni tributarie previste dal d.P.R. 29 settembre 1973 n.601); oltre a €uro 200,00 circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione o restrizione della formalità in argomento;

2. Iscrizione di Ipoteca Legale del giorno **4 dicembre 2009** - n. 18492 del R.G. e n. 3208 del R.P. derivante da "a norma art. 77 DPR 29/09/1973, n. 602", sancita con atto amministrativo del **26 novembre 2009**, numero di Repertorio **8187/30**, di "Equitalia E.T.R. S.p.A.", con sede in Cosenza, codice fiscale 12158250154 (capitale Euro 43.273,37, totale Euro 86.546,74); detta ipoteca è stata iscritta a favore di "Equitalia E.T.R. S.p.A.", con sede in Cosenza, codice fiscale 12158250154, domicilio ipotecario eletto via "Equitalia ETR S.p.A. - via "A. Lombardi" - Area Metroquadro - Catanzaro", per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1** e **contro** il signor [redacted] per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**. Nella "**Sezione B-Immobili**" della nota di iscrizione in esame si evince l'**unità negoziali n. 1** costituita dei seguenti immobili: 1) **Immobile n. 1** - individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 1**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 52 metri quadrati, indirizzo località "Piano delle Aie"; 2) **Immobile n. 2** - individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 2**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 52 metri quadrati, indirizzo località "Piano delle Aie"; 3) **Immobile n. 3** - individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 15**, categoria catastale C/1 (negozi e botteghe), consistenza catastale 115 metri quadrati, indirizzo località "Piano delle Aie"; 4) **Immobile n. 4** - individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 3**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 56 metri quadrati, indirizzo località "Piano delle Aie". Il costo relativo alla cancellazione o restrizione di tale formalità risulta pari ad €uro 526,73 (distinti in €uro 432,73 per imposta ipotecaria, codice 649T (imposta ottenuta applicando lo 0,50% sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito (€uro 86.546,74, e il prezzo da porre a base d'asta (€ 234.000,00); €uro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; €uro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T); oltre a €uro 200,00 circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione o restrizione della formalità in argomento.

3. Iscrizione di Ipoteca Legale del giorno **3 novembre 2014** - n. 12720 del R.G. e n. 1097 del R.P., derivante da "ruolo (art. 77 D.P.R. n. 602 del 1973)", sancita con atto del **29 ottobre 2014**, numero di Repertorio **707/3014**, di "Equitalia Sud S.p.A.", con sede in Roma, codice fiscale 11210661002 (capitale Euro 37.470,90, totale Euro 74.941,80); detta ipoteca è stata iscritta a favore di "Equitalia Sud S.p.A.", con sede in Roma, codice fiscale 11210661002, domicilio ipotecario eletto via "A. Lombardi, area Metroquadro-Catanzaro", per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1** e **contro** il signor [redacted] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**. Nella "**Sezione B-Immobili**" della nota di iscrizione in esame si evince l'**unità negoziali n. 1** costituita dei seguenti immobili: 1) **Immobile n. 1** - individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 1**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 52 metri quadrati; 2) **Immobile n. 2** - individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 2**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 52 metri quadrati; 3) **Immobile n. 3** - individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 3**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 56 metri quadrati; 4) **Immobile n. 4** - individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 15**, categoria catastale C/1 (negozi e botteghe), consistenza catastale 115 metri quadrati; 5) **Immobile n. 5** - individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 16**, categoria catastale C/1 (negozi e botteghe), consistenza catastale 118 metri quadrati; 6) **Immobile n. 6** - individuato in Catasto Fabbricati del Comune

promossa

di Curinga, foglio di mappa 28, particella 692, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 106 metri quadrati. Il costo relativo alla cancellazione o restrizione di tale formalità risulta pari ad **€uro 468,71 (distinti in €uro 374,71 per imposta ipotecaria, codice 649T (imposta ottenuta applicando lo 0,50% sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito (€uro 74.941,80 e il prezzo da porre a base d'asta (€ 234.000,00); €uro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; €uro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T; oltre a €uro 200,00 circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione o restrizione della formalità in argomento.**

- 4. pignoramento trascritto il 25 luglio 2019 – n. 9910 del R.G. e n. 7956 del R.P.**, inerente all'atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili, numero di Repertorio 1582/2019, notificato il 20 giugno 2019 dall'ufficio Unep del Tribunale di Lamezia Terme, codice fiscale 92000020799. Dalla disamina della nota predetta, il **soggetto a favore** risulta la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede in Siena, codice fiscale 00884060526, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1** e per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria relativamente all'**unità negoziale n. 3 - immobile n.2. I soggetti contro** risultano i seguenti: **Soggetto n. 1)**

del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1; Soggetto n. 2) signora **del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 3 immobile n.2.** Dalla disamina della "Sezione B -Immobili" si evincono le seguenti unità immobiliari: **Unità negoziale n. 1 – Immobile n. 1**, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 17, categoria catastale C/1 (negozi e botteghe), consistenza catastale 283 metri quadrati; **Immobile n. 2**, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 28, particella 692, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 106 metri quadrati; **Immobile n. 3**, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 18, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 150 metri quadrati; **Unità negoziale n. 3 – Immobile n. 2**, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 20, categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza catastale 6,5 vani. Il costo relativo alla cancellazione di tale formalità risulta pari ad **€uro 294,00 (distinti in €uro 200,00 per imposta ipotecaria, codice 649T; €uro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; €uro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T, oltre a €uro 200,00 circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione o restrizione della formalità in argomento.**

Formalità afferente all' unità staggita individuate in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 20 (unità negoziale n. 3, immobile n. 2 della nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili che ha originato la presente procedura esecutiva):

- 1. pignoramento trascritto il 25 luglio 2019 – n. 9910 del R.G. e n. 7956 del R.P.**, inerente all'atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili, numero di Repertorio 1582/2019, notificato il 20 giugno 2019 dall'ufficio Unep del Tribunale di Lamezia Terme, codice fiscale 92000020799. Dalla disamina della nota predetta, il **soggetto a favore** risulta la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede in Siena, codice fiscale 00884060526, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1** e per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria relativamente all'**unità negoziale n. 3 - immobile n.2. I soggetti contro** risultano i seguenti: **Soggetto n. 1)** signora **la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1; Soggetto n. 2)** **per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria relativamente all'unità negoziale n. 3 immobile n.2.** Dalla disamina della "Sezione B -Immobili" si evincono le seguenti unità immobiliari: **Unità negoziale**

promossa

n. 1 – Immobile n. 1, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 17**, categoria catastale C/1 (negozi e botteghe), consistenza catastale 283 metri quadrati; **Immobile n. 2**, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 692**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 106 metri quadrati; **Immobile n. 3**, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 18**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 150 metri quadrati; **Unità negoziale n. 3 – Immobile n. 2**, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 20**, categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza catastale 6,5 vani. Il costo relativo alla cancellazione di tale formalità risulta pari ad **€uro 294,00 (distinti in €uro 200,00 per imposta ipotecaria, codice 649T; €uro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; €uro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T, oltre a €uro 200,00** circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione o restrizione della formalità in argomento.

Formalità afferenti alla unità staggita individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 28, particella 692 (unità negoziale n. 1, immobile n. 2 della nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili che ha originato la presente procedura esecutiva):

1. Iscrizione di Ipoteca Legale del giorno **3 novembre 2014** - n. 12720 del R.G. e n. 1097 del R.P., derivante da "ruolo (art. 77 D.P.R. n. 602 del 1973)", sancita con atto del **29 ottobre 2014**, numero di Repertorio **707/3014**, di "Equitalia Sud S.p.A.", con sede in Roma, codice fiscale 11210661002 (capitale Euro 37.470,90, totale Euro 74.941,80); detta ipoteca è stata iscritta **a favore** di "Equitalia Sud S.p.A.", con sede in Roma, codice fiscale 11210661002, domicilio ipotecario eletto via "A. Lombardi, area Metroquadro-Catanzaro", per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1 e contro** il signor [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**. Nella "**Sezione B-Immobili**" della nota di iscrizione in esame si evince l'**unità negoziali n. 1** costituita dei seguenti immobili: **1) Immobile n. 1** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 1**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 52 metri quadrati; **2) Immobile n. 2** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 2**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 52 metri quadrati; **3) Immobile n. 3** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 3**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 56 metri quadrati; **4) Immobile n. 4** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 15**, categoria catastale C/1 (negozi e botteghe), consistenza catastale 115 metri quadrati; **5) Immobile n. 5** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 16**, categoria catastale C/1 (negozi e botteghe), consistenza catastale 118 metri quadrati; **6) Immobile n. 6** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, **foglio di mappa 28, particella 692**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 106 metri quadrati. **Formalità afferenti a tutte le unità staggite oggetto della presente procedura esecutiva.** Il costo relativo alla cancellazione o restrizione di tale formalità risulta pari ad **€uro 294,00 (distinti in €uro 200,00 per imposta ipotecaria, codice 649T (imposta minima rispetto al valore ottenuto applicando lo 0.50% sul valore posto a base d'asta pari a € 5.600,00); €uro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; €uro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T; oltre a €uro 200,00** circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione o restrizione della formalità in argomento.

2. pignoramento trascritto il 25 luglio 2019 – n. 9910 del R.G. e n. 7956 del R.P., inerente all'atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili, numero di Repertorio **1582/2019**, notificato il **20 giugno 2019** dall'ufficio Unep del Tribunale di Lamezia Terme, codice fiscale 92000020799. Dalla riesamina della nota predetta, il **sogetto a favore** risulta la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede in Siena, codice fiscale 00884060526, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1** e per

per la quota di

la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficiaria relativamente all'unità negoziale n. 3 - immobile n.2. I soggetti contro risultano i seguenti: **Soggetto n. 1)** signor [redacted] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1; **Soggetto n. 2)** signora [redacted] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficiaria relativamente all'unità negoziale n. 3 immobile n.2. Dalla disamina della "Sezione B -Immobili" si evincono le seguenti unità immobiliari: **Unità negoziale n. 1 – Immobile n. 1**, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 17, categoria catastale C/1 (negozi e botteghe), consistenza catastale 283 metri quadrati; **Immobile n. 2**, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 28, particella 692, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 106 metri quadrati; **Immobile n. 3**, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 18, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 150 metri quadrati; **Unità negoziale n. 3 – Immobile n. 2**, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Curinga, foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 20, categoria catastale A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza catastale 6,5 vani. Il costo relativo alla cancellazione di tale formalità risulta pari ad **€uro 294,00 (distinti in €uro 200,00 per imposta ipotecaria, codice 649T; €uro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; €uro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T**, oltre a €uro 200,00 circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione o restrizione della formalità in argomento.

Quesito n. 11: acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), quest'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;

Risposta al quesito n. 11

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire visure storiche per immobile al reparto fabbricati, per soggetti, le visure storiche per immobile al reparto terreni (cfr. allegato 5 per un numero di 39 elaborati complessivi), nonché ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetti (cfr. allegato 5, per un numero di 78 elaborati complessivi). Inoltre, si precisa che lo scrivente ha provveduto ad estrarre le planimetrie catastali degli immobili oggetto di procedura esecutiva (cfr. allegato n. 5, elaborati 5.14, 5.15, 5.17 e 5.21). Si mette in evidenza che sono stati acquisiti – altresì – gli estratti di mappa catastale contenenti le particelle staggite (cfr. allegato n. 2, elaborati 2.5 e 2.7), l'elaborato planimetrico dell'immobile particella n.605 (cfr. allegato n. 5, elaborato 5.18) e l'elenco subalterni della particella n. 605 (cfr. allegato n. 5, elaborato 5.22)

A seguito dello studio delle ispezioni ipotecarie richieste (che hanno coperto il ventennio antecedente la data di conferimento incarico), con le visure catastali espletate e con l'atto di pignoramento non si segnalano sostanziali discrasie, ad eccezione di quanto riportato alla risposta del quesito n.5 (punto 5.2 – pag.32) in ordine all'erronea indicazione del foglio di mappa n. 4 (anziché

promossa

n.28 corretto) riportato nella trascrizione del **18 ottobre 1980, R.G. n. 18651, R.P. n. 16873** (cfr. **allegato n. 6 – elab. 6.32 nota di trascrizione**), **dell'atto per notaio Fiore Melacrinis Napoleone del 1 ottobre 1980, numero 70334 di Repertorio, numero 10890 della Raccolta**, con **Subscritto n. 7, elab. 6.6** **atto di compravendita**).

Quesito n. 12: riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, 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;

Risposta al quesito n. 12

Per quanto concerne i beni censiti in catasto fabbricati del comune di Curinga al **foglio di mappa 28, particella 528, subalterni 17 e 18** – via Nazionale o via Piano delle Aie - (staggiati con atto di pignoramento del **20 giugno 2019**, trascritto il **25 luglio 2019** al n. **9910** del R.G. ed al n. **7956** del R.P.), dagli accertamenti esperiti dallo scrivente presso l'ufficio tecnico del Comune di Curinga, sono stati edificati in virtù della **Concessione Edilizia n. 17** rilasciata in data **28 aprile 1987** al vecchio proprietario [redacted] e del **Permesso di Costruire n. 24** rilasciato dall'Ufficio Tecnico del comune di [redacted] in data **27 dicembre 2005** agli attuali proprietari [redacted]

[redacted] Si precisa che quest'ultimo titolo edilizio è stato rilasciato per l'esecuzione delle opere relative all'intervento denominato *"ristrutturazione e diversa distribuzione degli spazi interni – cambio di destinazione d'uso ad attività commerciale – sistemazione dell'area esterna"*. Si mette in evidenza che le predette unità immobiliari sono state oggetto di una **Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria** protocollata il **21 dicembre 2015 al numero 6979 di protocollo**. La predetta S.C.I.A. a firma dell'architetto Arturo Adesso è afferente all'intervento denominato *"Progetto in sanatoria di diversa distribuzione degli spazi interni di un locale ad uso commerciale ubicato a Curinga lungo la S.P. San Pietro – Curinga"*.

Per quanto concerne la **concessione edilizia n. 17 del 28 aprile 1987**, dalle ricerche espletate presso l'ufficio tecnico del comune di Curinga **sono state reperite** esclusivamente le tavole

p/mossa

progettuale R.E "Relazione Tecnica" e la n. 2 "Disegni architettonici" redatta dall'ing. Bernardo Sgromo, nella quale si rappresentavano: 1) la pianta fondazione; 2) la pianta del seminterrato; 3) la pianta del piano terra; 4) due sezioni dell'edificio dalle quali si evince che l'altezza netta progettuale del piano terra risultava pari a 3,00 metri, mentre quella del piano seminterrato era pari a 3,80 metri; 5) i prospetti Nord-Est e Sud-Ovest del fabbricato (cfr. allegato n. 9B, elab.n.9.4).

Per quanto concerne – invece – il **Permesso di Costruire n. 24** rilasciato dal comune di Curinga in data **27 dicembre 2005**, si elencano di seguito i documenti reperiti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Curinga relativi alla pratica di rilascio del predetto permesso di costruire (cfr. allegato n. 9B, elab.n.9.5):

➤ istanza del 23 maggio 2005, protocollata in data 24 maggio 2005 al n. 453 di protocollo presso il comune di Curinga, con la quale i signori

richiedevano il rilascio del permesso di costruire relativo al progetto di "Ristrutturazione e diversa distribuzione degli spazi interni – cambio della destinazione d'uso ad attività commerciale – sistemazione dell'area esterna" a firma dell'ing. Giuseppe Molinaro;

➤ nulla osta per il mantenimento in esercizio di un passo carrabile a servizio di un fabbricato sulla S.P. n. 90 "Maida – San Pietro a Maida – Curinga", rilasciato dall'Amministrazione Provinciale di Catanzaro (Settore Espropri – Servizio Concessioni stradali) ai signori con nota del 19 ottobre 2005 (recante n. 68181 di protocollo), acquisita dal comune di Curinga il 27 ottobre 2005 al numero 7164 di protocollo;

➤ permesso di costruire n. 24 rilasciato in data 27 dicembre 2005 ai signori

per l'esecuzione del progetto denominato: "Ristrutturazione e diversa distribuzione degli spazi interni – cambio di destinazione d'uso ad attività commerciale – sistemazione dell'area esterna";

➤ elaborati di progetto afferenti al rilascio del Permesso di Costruire a firma dell'ing. Giuseppe Molinaro, composti di: 1) elaborati grafici stato di fatto consistenti in una planimetria generale dei luoghi di intervento (scala 1:200) e nelle piante, sezioni e prospetti dello stato di fatto (scala 1:100); 2) elaborati grafici stato di progetto consistenti in una planimetria generale dei luoghi di intervento (scala 1:200) e nelle piante, sezioni e prospetti dello stato di fatto (scala 1:100); 3) planimetria particolareggiata (scala 1:500) con indicazione dell'area esterna da sistemare, della posizione di un muro in calcestruzzo armato esistente, delle opere d'arte esistenti e in progetto per lo smaltimento delle acque meteoriche; 4) planimetria generale (scala 1:1000), stralcio del Piano Regolatore Generale (scala 1:1000) e planimetria catastale (scala 1:1000); 5) relazione tecnica illustrativa del progetto di "ristrutturazione e diversa distribuzione degli spazi interni – cambio di destinazione d'uso ad attività commerciale – sistemazione dell'area esterna"; al fine di comprendere il progetto in argomento, si ritiene opportuno riportare di seguito stralcio della predetta relazione tecnica: "[...] L'intervento proposto consiste in: - demolizione delle tramezzature nei locali con i sub. 1 – 2 -3; - Creazione di un locale negozio per la vendita al dettaglio nel sub. 4; - al fine di sfruttare l'altezza dei locali, verrà realizzato un soppalco ad un'altezza di 3.00 mt. dal piano di calpestio, mediante travi portanti in ferro IPE 200 e travi secondarie con IPE 140 e pavimento con lamiera bugnata di 4 mm, adatta a sopportare i carichi che vi graveranno in futuro. Il piano soppalco sarà adibito all'alloggiamento di scaffalature in metallo per l'archiviazione del materiale in vendita; - nei locali indicati con i sub 5-6-7, saranno ricavati gli uffici per una superficie di circa mq 85 mentre la restante superficie sarà adibita a magazzino; - ai piani soppalco si accede mediante delle scale in ferro opportunamente rinforzate; - intonaco finito civile con malta di cemento per tutti i locali che saranno

premessa

successivamente pitturati; - la pavimentazione è prevista in mattoni di graniglia per i magazzini, mentre per gli uffici è prevista una ceramica monocottura; per quanto riguarda l'esterno, verrà creata una rampa di accesso per i camion relativamente al sub 1, mentre nella restante parte verrà realizzato un muretto di contenimento filo strada provinciale e un'altezza di 20 cm più alta rispetto al piano di calpestio dei magazzini, la pavimentazione sarà del tipo mattoni in cemento; - la porta di ingresso degli uffici verrà realizzata mediante portone blindato co bugnatura esterna; - sarà realizzato ex novo l'impianto elettrico ed idraulico, con materiali conformi alla nuova normativa 46/90, per un migliore confort nei luoghi di lavoro, sarà predisposto un impianto di condizionamento dell'aria [...];

➤ **certificato di collaudo statico del 18 ottobre 2004** a firma dell'ing. Francesco Currado, protocollato il 25 ottobre 2004 presso il Genio Civile di Catanzaro; dal certificato in argomento si evince che il fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari staggite è stato edificato in virtù del progetto principale depositato al Genio Civile di Catanzaro in data 27 aprile 1987 al numero 1668 di protocollo e della relativa variante depositata presso il Genio Civile di Catanzaro in data 7 marzo 1988, recante numero 11163 di protocollo (cfr. allegato n. 9B, elab.n.9.6);

➤ **dichiarazione di agibilità** resa dall'ing. Giuseppe Molinaro in data 23 marzo 2006 relativamente al locale da adibire ad attività commerciale ubicata in via Nazionale del comune di Curinga e censita in catasto fabbricati del comune di Curinga al foglio di mappa 28, particella 528, sub 15 e sub 16 (attuali subalterni 17 e 18); si mette in evidenza che nella predetta dichiarazione, resa ai sensi dell'articolo 4, comma 1, DPR n. 425/94, l'ing. Molinaro dichiarava che: "I lavori relativi all'immobile oggetto del Certificato di agibilità sono stati realizzati in conformità al Permesso di Costruire n. 24 del 27 dicembre 2005; che risulta avvenuta la prosecuzione dei muri e gli ambienti sono salubri; che l'immobile è allacciato regolarmente alla rete idrica e fognaria comunale [...]" (cfr. allegato n. 9B, elab.n.9.6);

➤ **certificato di agibilità** del giorno 11 aprile 2006 a firma del Responsabile dell'Area Tecnica del comune di Curinga (arch. Nicola Vasta) reso ai sensi dell'articolo 24 del Decreto Legislativo n. 301 del 227 dicembre 2002, relativo all'unità immobiliare distinta in catasto fabbricati del comune di Curinga al foglio di mappa 28, particella 528, subalterni 15 e 16 (attuali subalterni 17 e 18), avente destinazione "Commerciale" (cfr. allegato n. 9B, elab.n.9.6);

E' necessario mettere in evidenza - inoltre - che le unità immobiliari staggite e censite in catasto fabbricati del comune di **Curinga al foglio di mappa 28, particella 528, subalterni 17 e 18 sono state** oggetto di ulteriori lavori di cui alla Segnalazione di Inizio Attività in sanatoria a firma del tecnico Arturo Adesso, protocollata presso il comune di Curinga in data 21 dicembre 2015 al numero 6979 di protocollo; si elencano di seguito i documenti reperiti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Curinga relativi alla predetta pratica urbanistica (cfr. allegato n. 9B, elab.n.9.7):

➤ Segnalazione Certificata Inizio Attività in Sanatoria a firma dell'architetto Adesso, protocollata presso il comune di Curinga in data 21 dicembre 2015 al numero 6979 di protocollo; con la SCIA in argomento si dichiarava alcune opere realizzate in difformità dal Permesso di Costruire n. 24 del 27 dicembre 2005, ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/2001 e ss. mm. ii, relativamente alle unità immobiliari censite in catasto fabbricati del comune di Curinga al foglio di mappa 28, particella 528, subalterni 1, 2, 3, 15 e 16;

➤ **relazione tecnica descrittiva** a firma dell'architetto Adesso relativa all'intervento denominato "Progetto in sanatoria di diversa distribuzione degli spazi interni di un locale ad uso commerciale ubicato a Curinga lungo la S.P. San Pietro - Curinga"; si riporta di seguito stralcio della relazione tecnica in argomento: "[...] La presente relazione tecnica, fa riferimento ai lavori edili interni di diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione d'uso in sanatoria di un'unità immobiliare da utilizzare come locale commerciale posta al piano terra di un fabbricato ubicato lungo la S.P. San Pietro - Curinga [...]. La presente si rende necessario in quanto durante i lavori si è apportato delle leggere modifiche interne, nel senso si è sempre rispettata la volumetria

procedura

realizzabile, anzi se ne è realizzata in quantità inferiore, le modifiche eseguite hanno interessato l'interno a livello di diversa distribuzione degli spazi. Nello specifico all'interno del corpo di fabbrica individuato con la lettera "A" si sono realizzati solo tre parti tramezzature nella parte posteriore per ricavare degli spazi dedicati alla vendita, il servizio igienico si è realizzato ma con una conformazione diversa. Si è provveduto all'apertura di una nuova parte finestrata. La scala per accedere al piano primo soppalcato è stata realizzata e posta in opera ed è del tipo autoportante in ferro e legno per cui non necessita di nessun tipo di deposito, la parte soppalcata è stata notevolmente ridotta, in quanto la si è realizzata solo in parte nella zona posteriore e nella parte laterale da utilizzare come esposizione e locali di deposito occasionale. All'interno del corpo di fabbrica V, invece non si è realizzato nulla di ciò che prevedeva il progetto originario, si è provveduto a modificare le aperture esistenti, non si è realizzato nessun tipo di divisioni interne, né di scala né di soppalco. All'esterno l'unica modifica è stata quella di eliminare la rampa prevista dalla via pubblica ed allungare il muretto di protezione tra la corte di proprietà e la S.P. San Pietro – Curinga [...]

➤ Disegni architettonici "stato di fatto" e "stato di progetto" redatti dall'architetto Adesso nell'ambito dell'intervento denominato "Progetto in sanatoria di diversa distribuzione degli spazi interni di un locale ad uso commerciale ubicato a Curinga lungo la S.P. San Pietro – Curinga", rappresentanti lo stato di fatto e di progetto delle due unità immobiliari staggite (censite in catasto fabbricati del comune di Curinga al foglio di mappa 28, particella 528, subalterni 17 e 18).

Per quanto concerne l'unità censita in catasto fabbricati del comune di Curinga al foglio di mappa 28, particella 692 – via Nazionale o via Piano delle Aie - (staggita con atto di pignoramento del 20 giugno 2019, trascritto il 25 luglio 2019 al n. 9910 del R.G. ed al n. 7956 del R.P.), dagli accertamenti esperiti dallo scrivente presso l'ufficio tecnico del Comune di Curinga, è stata edificata senza alcuna concessione edilizia e/o permesso di costruire. Tale unità immobiliare è stata oggetto - successivamente al verbale e ordinanza di demolizione e ripristino stato dei luoghi n.7 del 2 febbraio 2016 - della richiesta di permesso di costruire in sanatoria protocollato dall'esecutato in data 6 aprile 2016 e a firma dell'ing. Francesco Currado. Si elenca di seguito la documentazione urbanistica afferente alla pratica edilizia in argomento reperita presso il comune di Curinga e rilasciata ¹¹(cfr. allegato n. 9B, elab.n.9.8):

➤ Richiesta permesso di costruire in sanatoria protocollata dal proprietario [redatto] presso il comune di Curinga in data 6 aprile 2016 al n. 2243 di protocollo; con la predetta istanza il proprietario richiedeva il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. 380/2001 per la realizzazione di opere in assenza di autorizzazione realizzate in via Nazionale del comune di Curinga; si allegavano alla presente istanza anche due copie del progetto redatto dall'ing. Francesco Currado;

➤ Relazione tecnica a firma dell'ing. Francesco Currado relativa al "Permesso in sanatoria, art. 36 D.P.R. 380/2001 – Sanatoria Manufatto Edilizio", datata 29 febbraio 2016; al fine di comprendere le opere che si intendeva sanare mediante il permesso di costruire in sanatoria che ci occupa, lo scrivente ritiene opportuno riportare di seguito stralcio della relazione tecnica in esame: "[...] in data 23/01/2016, prot. 648 il Comando di

¹¹ Si mette in evidenza che a seguito di richiesta formulata dallo scrivente esperto in data 11 settembre 2020 ed annotata al n. di protocollo 5857, il responsabile dell'Area Tecnica del comune di Curinga ha dichiarato che "negli atti di questo Ufficio, non risultano provvedimenti successivi all'ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi n.7 del 2 febbraio 2016".

promossa

Polizia Locale ha redatto rapporto per violazione urbanistica-edilizia da cui si constata che il signor [REDACTED] ha eseguito dei lavori in assenza di Permesso di Costruire [...]. Nel rapporto sopra descritto, il lavoro realizzato in assenza di Permesso di Costruire consiste nella realizzazione di: copertura ad una falda del piazzale con capriate in ferro e pannelli coibentati chiuso su tre lati con muri in c.a. e muratura, sul lato Nord porta di ingresso di mt 3.20 e pannelli coibentati. Il manufatto ha forma irregolare con il lato Sud di mt 11.90, il lato Nord mt 10.20 ed una larghezza di mt 9.40 circa, le altezze alla linea di colmo di mt 6.22 e alla linea di gronda di mt 5.95 [...]. Per i lavori sopra descritti è stata emessa ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi in data 02/02/2016, n. 7 [...]. Precedentemente la realizzazione delle opere contestate lo stato dei luoghi consisteva in un piazzale cementato delimitato da tre muri in c.a. [...]. L'intervento edilizio senza autorizzazione riguarda la realizzazione della copertura con capriate in ferro della intercapedine esistente sul lato Est dei locali commerciali ricavando una tettoia aperta e la chiusura della tettoia con pannelli coibentati sul lato Nord, con trasformazione della tettoia in magazzino accessorio costituente trasformazione urbanistica con creazione di ulteriore volume e SUL. [...] è intenzione del signor [REDACTED] demolire completamente la chiusura effettuata sul lato EST del manufatto in modo da ripristinare la situazione precedente ossia la semplice copertura di uno spazio esistente già delimitato per tre lati costituente pertinenza dell'attività commerciale [...]. L'allegato progetto tratta la sanatoria dell'opera realizzata in assenza di Permesso di Costruire. Esso comprende la demolizione della tamponatura in pannelli coibentati realizzata sul lato Nord del manufatto e la regolarizzazione urbanistica della parte residua delle opere realizzate in assenza di autorizzazione [...]. Effettuata la demolizione della tamponatura sul lato Nord del manufatto, l'intervento residuo è consentito in quanto lo stesso è pertinenza dei locali commerciali esistenti, inoltre esso non costituisce ostacoli verso terzi ed ha caratteristiche costruttive annoverabili nella casistica delle costruzioni temporanee [...]. La struttura da sanare è la copertura di una intercapedine esistente chiusa su tre lati con muri in c.a. regolarmente autorizzati. La struttura della copertura è realizzata con capriate in ferro ancorate sui muri perimetrali, il manto di copertura in pannelli coibentati da 4 cm. La superficie coperta presenta una forma irregolare con dimensioni sul lato Sud di mt 12,50 sul lato nord di mt 10,50 sul lato Est di mt 9,85 e sul lato Ovest di mt 9,80 per una superficie coperta di metri 155,00. La copertura è ad una falda con inclinazione Sud-Nord [...]. La copertura è stata realizzata in assenza di calcoli sismici e pertanto la stessa sarà oggetto di un intervento di adeguamento sismico nel rispetto delle NTC 2008 [...].

➤ Elaborati grafici di progetto (scala 1:100) a firma dell'ing. Francesco Currado, rappresentanti lo stato di fatto dell'unità immobiliare da sanare "ante intervento".

In merito all'unità sopra descritta, occorre mettere in evidenza che dallo studio della documentazione fornita allo scrivente dall'Ufficio Tecnico del comune di Curinga sembrerebbe emergere che il permesso di costruire in sanatoria che ci occupa non sia mai stato rilasciato dallo stesso comune di Curinga. Nell'attestato rilasciato in data 8 ottobre 2020 dal Responsabile dell'Area Tecnica, infatti, in risposta al punto B della richiesta presentata dallo scrivente esperto, emerge quanto di seguito riportato: "negli atti di questo Ufficio, non risultano provvedimenti successivi all'ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi n.7 del 2 febbraio 2016". A tal proposito, si riporta di seguito stralcio di quanto indicato nella predetta ordinanza di demolizione: "[...] Visto il rapporto per violazione urbanistico-edilizia in data 22 gennaio 2016 prot. 648, redatto dal Comando di Polizia Locale, da cui si constata che [REDACTED]

[REDACTED] - scala B interno 5, in assenza di titolo abilitativo in via Nazionale, su terreno riportato in catasto al Foglio di Mappa n. 28, p.lla 692 le seguenti opere: "Copertura ad una falda del piazzale con capriate in ferro e pannelli coibentati e chiuso su tre lati con muri in c.a. e muratura, sul lato nord porta di ingresso di mt: 3.20 e pannelli coibentati. Il manufatto ha forma irregolare con il lato sud di mt 11.90, il lato nord mt 10.20 ed una larghezza di mt 9.40 circa, le altezze alla linea di colmo mt 6.22 e alla linea di gronda mt 5.95 [...] ordina al sig. [REDACTED]

[REDACTED] scala B interno 5, in qualità di responsabile dell'abuso, a demolire, a sue spese entro il termine di giorni 90 (novanta) dalla data di notifica della presente ordinanza, tutte le opere abusive in premessa indicate [...]'.

Per quanto concerne – infine – l' unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di Curinga al foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 20 – via Salice - (staggita con atto di pignoramento del 20 giugno 2019, trascritto il 25 luglio 2019 al n. 9910 del R.G. ed al n. 7956 del R.P.), dagli accertamenti esperiti dallo scrivente presso l'ufficio tecnico del Comune di Curinga, sono stati edificati in virtù della Concessione Edilizia n. 32/88 rilasciata dall'allora sindaco del Comune di Curinga (geom. Giuseppe Currado) in data 24 giugno 1988 e della Concessione Edilizia n. 48/92 rilasciata dall'allora sindaco del comune di Curinga (prof. Giuseppe Rosario Fruci) in data 31 luglio 1992 (variante della concessione edilizia n. 32/88). Si precisa che quest'ultimo titolo edilizio è stato prorogato con Concessione Edilizia n. 82/94 rilasciata dall'allora sindaco (avv. Piero Camillo Senese) in data 30 settembre 1994. Si mette in evidenza che l'istanza per il rilascio della concessione edilizia originaria è stata presentata in data 16 dicembre 1987 (al numero 6860 di protocollo) dal signor [REDACTED] (procuratore della società [REDACTED] con sede in [REDACTED]. Con la succitata istanza la società [REDACTED] chiedeva al comune di Curinga il rilascio della concessione edilizia per la realizzazione di n. 18 alloggi per l'edilizia convenzionata destinati a civile abitazione ed ubicati alla località Salice del comune di Curinga. In particolare, gli alloggi in argomento ricadevano nell'area di estensione pari a 2.572 metri quadrati, ricadente nella zona P.E.E.P. (comparto B1 – lotti 1 e 2),

pr. [redacted]

assegnata alla società [redacted] con deliberazione di Giunta Municipale n. 508 del 12 agosto 1987, ratificata dal consiglio comunale con atto n. 37 del 27 maggio 1988.

Si ritiene opportuno elencare i documenti relativi alla **Concessione Edilizia n. 32 del 24 giugno 1988** reperiti dallo scrivente presso il comune di Curinga ed afferenti alla pratica di rilascio della concessione sopra indicata (cfr. allegato n.9A, elab. n.9.1):

➤ Concessione edilizia n. 32 del 24 giugno 1988 rilasciato dall'allora sindaco del comune di Curinga (geom. Giuseppe Currado) al signor [redacted] in qualità di procuratore della società [redacted];

➤ Deposito al genio civile di Catanzaro, ai sensi delle Norme Tecniche di edilizia sismica (legge 2 febbraio 1974, n. 64), del progetto per "La costruzione di un fabbricato costituito da n. 3 corpi di fabbrica di 6 alloggi ciascuno, identici, debitamente giuntati costituiti da un piano seminterrato più tre piani fuori terra, più sottotetto - struttura in c.a." a firma del progettista ing. Domenico Maria Pallaria; l'attestazione del deposito in argomento, recante numero 670 di protocollo, è stata rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro in data 21 marzo 1988 ed è stata acquisita dal comune di Curinga in data 30 marzo 1988 al numero 59 di protocollo;

➤ Atto di convenzione del 22 giugno 1988 per notar Rosaria Carmela Agapito, recante numero 25820 di repertorio e n. 5592 di raccolta, registrato a Lamezia Terme il giorno 1 luglio 1988 al n. 749, serie I; con l'atto in argomento si stipulava la convenzione tra il comune di Curinga rappresentato dall'allora Sindaco *pro-tempore* (geom. Giuseppe Currado, nato a Curinga il 25 novembre 1948) e la società [redacted] rappresentata dall'Amministratore Unico e Legale Rappresentante [redacted] per la costruzione di n. 3 organismi edilizi;

➤ Nota di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro del 2 luglio 1988 recante numero 13242 di R.G. e numero 11000 di R.P., acquisita in data 26 settembre 1988 dal comune di Curinga al numero 4485 di protocollo, a favore del comune di Curinga e contro la società [redacted] la nota di trascrizione in argomento è relativa all'atto di convenzione stipulato per notar Rosaria Carmela Agapito del 22 giugno 1988, repertorio 25820, registrato a Lamezia Terme il giorno 1 luglio 1988 al n. 749;

➤ Richiesta di proroga da parte del legale rappresentante della società [redacted] di un anno per l'ultimazione dei lavori di cui alla concessione edilizia n. 32 del 24 giugno 1988;

➤ Nota del 15 giugno 1991, inoltrata dalla legale rappresentante della società [redacted] al comune di Curinga per il rilascio di: a) una dichiarazione attestante la procedura espropriativa in atto; b) di un attestato comprovante che il decreto di esproprio non è mai stato annullato, revocato, sospeso o modificato;

➤ Concessione della proroga (datata 21 giugno 1991) di un ulteriore anno rilasciata dall'allora sindaco (prof. Giuseppe Rosario Fruci) del comune di Curinga alla società [redacted], relativa all'ultimazione dei lavori di cui alla concessione edilizia n. 32 del 24 giugno 1988;

➤ Richiesta di proroga da parte del legale rappresentante della società [redacted] della concessione edilizia n. 32 del 24 giugno 1988;

➤ Relazione tecnica illustrativa del progetto per la "Costruzione di n. 18 alloggi in località Salice" depositata presso il Genio Civile di Catanzaro in data 1 marzo 1988 e redatta dall'ing. Domenico Maria Pallaria (progettista);

➤ Deliberazione n. 37 del 27 maggio 1988 del Consiglio Comunale di Curinga, con la quale si ratificava la deliberazione n. 508 adottata dalla Giunta Municipale in seduta del 12 agosto 1987 e si assegnavano alla società [redacted] di villa San Giovanni i lotti per la costruzione di n. 18 alloggi in località Salice del comune di Curinga;

➤ Tavola n. 3 del progetto "Costruzione di n. 18 alloggi in località Salice" a firma del progettista (ing. Domenico Maria Pallaria) relativa ai dati urbanistici dell'area;

promossa

► Elaborati grafici ("Piante – allegato 5", "Planimetria generale con inquadramento nel piano di lottizzazione e PDF", "Sezioni allegato 6" e "Prospetti allegato 7") relativi al progetto "Per la costruzione di n. 18 alloggi in località Salice – Piano PEEP Legge 167/62 – Area A3 (lotti 1° - 2°) – Area B1 (Lotti 1° - 2°)", allegati alla concessione edilizia n. 32 del 24 giugno 1988, a firma dell'ing. Domenico Maria Pallaria;

Si elencano di seguito i documenti relativi alla **Concessione Edilizia n. 48 del 31 luglio 1992 (variante della concessione edilizia n. 32/88)** reperiti dallo scrivente presso il comune di Curinga

(cfr. allegati n.9A, elab. n.9.2):

► Concessione edilizia n. 48 del 31 luglio 1992 rilasciata dall'allora sindaco del comune di Curinga (prof. Giuseppe Rosario Fruci) al signor [redacted], in qualità di procuratore della società [redacted], relativamente alla variante n. 1 alla concessione edilizia n. 32 del 24 giugno 1988;

► Concessione edilizia n. 82 del 20 settembre 1994 relativa alla proroga della concessione edilizia n. 48 del 31 luglio 1992 rilasciata dall'allora sindaco (avv. Pier Camillo Senese) del comune di Curinga alla società [redacted]

► Deposito al genio civile di Catanzaro, ai sensi delle Norme Tecniche di edilizia sismica (legge 2 febbraio 1974, n. 64), del progetto di variante per "La costruzione di 18 alloggi costituiti da un piano seminterrato e da quattro piani fuori terra in riferimento al progetto principale approvato in data 21 marzo 1988, prot. 670" a firma del progettista ing. Domenico Maria Pallaria; l'attestazione di avvenuto deposito, recante numero 8790 di protocollo, è stata rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro in data 3 settembre 1991 ed è stata acquisita dal comune di Curinga in data 12 settembre 1991 al numero 3858 di protocollo;

► Elaborato grafico "Sezioni allegato 6" a firma dell'ing. Domenico Maria Pallaria;

► Relazione tecnica illustrativa del progetto di variante in corso d'opera per la "Costruzione di n. 18 alloggi in località Salice" allegata alla concessione n. 48 del 31 luglio 1992 e redatta dall'ing. Domenico Maria Pallaria (progettista).

► Elaborati grafici ("Piante allegato 5" e "Prospetti allegato 7") relativi al progetto di Variante in corso d'opera "Per la costruzione di n. 18 alloggi in località Salice – Piano PEEP Legge 167/62 – Planimetria Generale con inquadramento nel piano di lottizzazione allegato 4, allegati alla concessione edilizia n. 48 del 31 luglio 1992, a firma dell'ing. Domenico Maria Pallaria.

L'unità immobiliare censita in catasto fabbricato al **foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 20** (ubicata al piano seminterrato e piano terra del fabbricato sito in via Salice del comune di Curinga), edificata in virtù dei titoli abilitativi sopra elencati, è stata oggetto di ulteriori lavori interni di ristrutturazione leggera di cui alla S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) protocollata in data **18 dicembre 2017** al numero **7885** presso il comune di Curinga dal geometra Giuseppe Mazzei.

Si elencano di seguito la documentazione reperita inerente la pratica edilizia succitata (cfr. allegati n.9A, elab. n.9.3):

► Segnalazione Certificata di Inizio Attività protocollata in data 18 dicembre 2017 al numero 7885 di protocollo a firma del geometra Giuseppe Mazzei, con la quale si dichiarava di eseguire interventi di ristrutturazione edilizia leggera (di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d) del d.P.R. 380/2001) relativamente l'unità immobiliare adibita a civile abitazione, ubicata al piano terra del fabbricato sito in via Salice del comune

pignorata

di Curinga e censito in catasto fabbricati dello stesso comune al foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 20;

➤ Relazione tecnica illustrativa relativa al progetto "Lavori di ristrutturazione di un'unità immobiliare da adibire ad appartamento per civile abitazione sito in via Salice del comune di Curinga" a firma del geom. Mazzei, redatta nel mese di novembre 2017; si ritiene opportuno riportare di seguito stralcio di quanto indicato nella relazione tecnica in argomento in merito ai lavori di ristrutturazione previsti: "[...] I lavori previsti in progetto riguarderanno la ristrutturazione dell'appartamento sito al piano terra e consistono in: - realizzazione parete divisorie con laterizi 8 fori e 21 fori; - intonaco civile del tipo liscio; - adeguamento impianto elettrico secondo quanto previsto dalle disposizioni della legge 46/90 e successive mod. ed integr.; - rivestimenti e pavimenti in gres - porcellanato; - realizzazione n. 2 servizi igienici; - realizzazione impianto idrico-sanitario e impianto fognario; - tinteggiatura interna con idropittura lavabile; - installazione infissi in PVC e o alluminio [...]";

➤ Disegni architettonici, scala 1:100, a firma del geom. Mazzei e relativi l'intervento denominato "Lavori di ristrutturazione di un'unità immobiliare da adibire ad appartamento per civile abitazione sito in via Salice, Curinga (CZ)"; tali elaborati grafici rappresentano lo stato di fatto e lo stato futuro dell'unità immobiliare staggita e censita in catasto fabbricati del comune di Curinga al foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 20.

Si mette in evidenza che lo scrivente in data 4 marzo 2020 ed in data 15 giugno 2020 si recava presso le unità immobiliari oggetto di pignoramento censite in catasto fabbricati del comune di Curinga al foglio di mappa 28, particella 528, subalterni 17 e 18 e particella 692, mentre in data 29 maggio 2020 si recava presso le unità staggite identificate in catasto fabbricati del comune di Curinga al foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 20, al fine di espletare i sopralluoghi preliminari alla redazione della consulenza tecnica. Nel corso dei predetti sopralluoghi, oltre ad estrarre opportuno reperto fotografico dei luoghi per cui è causa, lo scrivente, ha proceduto a rilevare le misure interne degli immobili staggiti, coadiuvato dal proprio collaboratore (geom. Armando Filippa).

A) In seguito ai sopralluoghi effettuati, all'esito delle misurazioni eseguite e alla disamina e confronto degli elaborati progettuali allegati al Permesso di Costruire n. 24 del 27 dicembre 2005 ed alla SCIA in sanatoria del 21 dicembre 2015, n. 6979 di protocollo, con il rilievo relativo alle unità immobiliari censite in catasto fabbricati del comune di Curinga al foglio di mappa 28, particella 528, subalterni 17 e 18 - via Nazionale o via Piano delle Aie - espletato in data 4 marzo 2020 ed in data 15 giugno 2020, si evidenzia quanto di seguito riportato:

- L'immobile in argomento, edificato in virtù della Concessione Edilizia originaria n. 17 del 28 aprile 1987, è stato oggetto di ulteriori interventi successivi di cui al Permesso di Costruire n. 24 del 27 dicembre 2005 ed alla SCIA in sanatoria del 21 dicembre 2015, n. 6979 di protocollo;
- da quanto emerge dalla disamina della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Curinga le unità immobiliari in esame risultano dotate di certificato di collaudo a firma

promossa

dell'ing. Currado e depositato presso il Genio Civile di Catanzaro in data 25 ottobre 2004 e del certificato di agibilità rilasciato dal comune di Curinga in data 11 aprile 2006 per uso commerciale; a tal proposito, tuttavia, **si ritiene opportuno mettere in evidenza che**, a seguito delle difformità strutturali riscontrate (come si dirà meglio nel prosieguo della relazione peritale è stata riscontrata la presenza di un soppalco con struttura portante in acciaio, che - da quanto emergerebbe dai documenti reperiti presso il comune di Curinga - non sembra essere stata calcolata strutturalmente), dopo aver depositato i calcoli delle predette strutture in acciaio presso l'ufficio dell'ex Genio Civile di Catanzaro, **si dovrebbe procedere nuovamente alla redazione del verbale di collaudo dell'opera e di conseguenza del certificato di agibilità;**

- dal certificato di collaudo si evince che le unità immobiliari in argomento sono state oggetto di **un'ulteriore variante strutturale depositata al Genio Civile di Catanzaro in data 7 marzo 1988, al numero 11163 di protocollo;** tuttavia, gli elaborati della variante in argomento non sono stati reperiti presso l'ufficio tecnico comunale del comune di Curinga; occorre mettere in evidenza - inoltre - **che, dalle verifiche espletate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Curinga,** sembrerebbe che la variante strutturale citata nel certificato di collaudo a firma dell'ing. Currado non si riferisca alla struttura nella quale si trovano le unità staggite, **bensì** ad un altro corpo di fabbrica adiacente a quello in argomento;
- quanto rappresentato negli elaborati progettuali "stato di fatto" afferenti al permesso di costruire n. 24 rilasciato dal comune di Curinga in data 27 dicembre 2005 non corrisponde con quanto indicato negli elaborati di progetto a firma dell'ing. Bernardo Sgromo e relativi alla Concessione edilizia originaria n. 17 rilasciata dallo stesso comune in data 28 aprile 1987; in particolare, la forma in pianta delle due unità staggite rappresentata nelle tavole grafiche dello stato di fatto redatte dall'ing. Giuseppe Molinaro non coincide con quella afferente alle due unità in argomento siccome rappresentata dall'ing. Bernardo Sgromo nelle tavole del progetto originario di cui alla Concessione Edilizia n. 17 del 28 aprile 1987; ad esempio, il lato Nord del fabbricato in argomento, nelle tavole progettuali a firma dell'ing. Bernardo Sgromo, è stato rappresentato con due riseghe di lunghezza pari a 2.05 metri ciascuna, mentre negli elaborati grafici a firma dell'ing. Molinaro (e relativi allo stato di fatto del fabbricato in esame) la risega rappresentata è solo una e presenta una lunghezza di 1,30 metri; il lato Ovest del fabbricato in oggetto, nella tavole progettuali a firma dell'ing. Bernardo Sgromo, è stato rappresentato con una risega di lunghezza pari a 2.00 metri ciascuna, mentre negli elaborati grafici a firma dell'ing. Molinaro (e relativi allo stato di fatto del fabbricato in esame) la risega presenta una lunghezza di 3,00 metri. Al fine di comprendere le differenze esistenti tra quanto rappresentato negli elaborati progettuali originali (afferenti alla Concessione Edilizia n. 17 del 28 aprile 1987) e quanto rappresentato nelle tavole "stato di fatto" rappresentate dall'ing. Molinaro (afferenti al Permesso di Costruire n. 24 del 27 dicembre 2005), lo scrivente ha eseguito una sovrapposizione tra le due piante (cfr. allegati n.3, elab. n.3.12 e 3.13);

promossa

dalla sovrapposizione in argomento emerge che la superficie rappresentata dall'ing. Molinaro (pari a circa **433,00 metri quadrati**) risulta maggiore rispetto a quella rappresentata nelle tavole del progetto originario redatte dall'ing. Sgromo (pari a circa **393,00 metri quadrati**); nel merito, occorre - inoltre - mettere in evidenza che l'ingombro delle due unità immobiliari in argomento rappresentato nelle tavole grafiche a firma dell'ing. Molinaro corrisponde (ad eccezione di qualche centimetro di differenza) con l'ingombro effettivamente rilevato dallo scrivente in occasione dei sopralluoghi eseguiti in data 4 marzo 2020 e 15 giugno 2020; inoltre, oltre che una variazione di forma e superficie, è stata riscontrata una differenza nel numero e nella disposizione dei pilastri portanti tra quanto previsto nel progetto originario e quanto previsto nel progetto dell'ing. Molinaro, assentito con permesso di costruire n. 24 rilasciato dal comune di Curinga in data 27 dicembre 2005; **ad ogni modo, posto che l'ultimo titolo edilizio** rilasciato dal comune di Curinga relativamente alle due unità staggite **è il permesso di costruire n. 24 del 27 dicembre 2005**, si ritiene che lo stato di fatto rappresentato nelle tavole grafiche a firma dell'ing. Molinaro sia da ritenersi legittimo, nonostante siano state riscontrate le predette difformità con quanto rappresentato negli elaborati grafici afferenti alla concessione edilizia originaria n. 17 del 28 aprile 1987; a tal proposito, atteso che con il progetto dell'ing. Giuseppe Molinaro non si voleva variare la sagoma del fabbricato esistente realizzato con progetto originario assentito con concessione edilizia n. 17 del 28 aprile 1987, **si ritiene di non poter escludere che tali modifiche della sagoma possano essere state introdotte da una eventuale variante strutturale di cui tuttavia non si riescono a trovare gli elaborati; a tal proposito, si ribadisce che la variante depositata presso il Genio Civile di Catanzaro in data 7 marzo 1988 (n. 11163 di protocollo), citata nel certificato di collaudo redatto dall'ing. Currado, si riferisce ad un altro corpo di fabbrica adiacente all'edificio contenente le due unità immobiliari staggite;**

- anche per quanto concerne l'altezza interna, sono state riscontrate delle difformità tra quanto rappresentato nelle tavole del progetto originario dell'ing. Sgromo e quanto rappresentato nelle tavole dell'ing. Molinaro; infatti, negli elaborati grafici dell'ing. Sgromo afferenti alla Concessione Edilizia n. 17 del 28 aprile 1987 è indicata un'altezza lorda tra il piano di calpestio del piano seminterrato e del piano terra pari a 4,00 metri (pertanto, l'altezza netta interpiano risulta pari a 3,70 metri), mentre negli elaborati grafici redatti dall'ing. Molinaro è rappresentata un'altezza netta di 5,00 metri (maggiore di 1,30 metri rispetto a quanto rappresentato nel progetto originario); anche in tal caso, si ritiene di non poter escludere che l'altezza netta interna sia stata modificata con la succitata presunta variante strutturale, di cui – tuttavia – non si dispone degli elaborati progettuali in quanto non reperiti dall'Ufficio Tecnico comunale di Curinga; infine, negli elaborati grafici afferenti alla S.C.I.A. in sanatoria presentata dall'arch. Adesso (cfr. sezioni stato di fatto e di progetto) è indicata un'altezza netta di 4,84 metri, inferiore di 16 centimetri rispetto a quella rappresentata negli elaborati dell'ing. Molinaro; l'altezza netta rilevata dallo scrivente in occasione

promossa da

dei sopralluoghi espletati in data 4 marzo 2020 e 15 giugno 2020 risulta pari a 4,83 metri (conforme – a meno di un centimetro - con l'altezza rappresentata nelle sezioni di progetto della S.C.I.A. presentata in data 21 dicembre 2015 a firma dell'arch. Adesso;

- per quanto concerne la suddivisione degli ambienti interni dei locali commerciali, è necessario riferirsi agli elaborati della S.C.I.A. in sanatoria a firma dell'arch. Adesso e relativa all'intervento denominato "Progetto in sanatoria di diversa distribuzione degli spazi interni di un locale ad uso commerciale ubicato a Curinga lungo la S.P. San Pietro – Curinga"; a tal proposito si ritiene opportuno riportare di seguito quanto indicato nel merito nella relazione tecnica descrittiva a corredo della SCIA predetta: "[...] La presente si rende necessario in quanto durante i lavori si è apportato delle leggere modifiche interne, nel senso si è sempre rispettata la volumetria realizzabile, anzi se ne è realizzata in quantità inferiore, le modifiche eseguite hanno interessato l'interno a livello di diversa distribuzione degli spazi. Nello specifico all'interno del corpo di fabbrica individuato con la lettera "A" si sono realizzati solo tre parti di tramezzature nella parte posteriore per ricavare degli spazi derivati alla vendita, il servizio igienico si è realizzato ma con una conformazione diversa. Si è provveduto all'apertura di una nuova parte finestrata. La scala per accedere al piano primo soppalcato è stata realizzata e posta in opera ed è del tipo autoportante in ferro e legno per cui non necessita di nessun tipo di deposito [...]. All'interno del copro di fabbrica individuato con la lettera B, invece non si è realizzato nulla di ciò che prevedeva il progetto originario, si è provveduto a modificare le aperture esistenti, non si è realizzato nessun tipo di divisione interna, ne di scala ne di soppalco [...]"; **orbene**, in merito alle divisioni interne occorre precisare che nell'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di **Curinga al foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 17** (denominato nella S.C.I.A. in sanatoria: **corpo A**) la posizione planimetrica dei tramezzi interni coincide – sostanzialmente - con quelli rappresentati nella tavola grafica n. 3 "disegni architettonici – stato di fatto" a firma dell'arch. Adesso a meno di alcune porzioni di tramezzi (come si evince dal confronto tra la tavola grafica della SCIA in sanatoria e la planimetria rappresentante lo stato di fatto effettivamente rilevato dallo scrivente in occasione dei sopralluoghi espletati); per quanto concerne – invece – la divisione interna del corpo denominato con la lettera B (unità censita in catasto fabbricati del comune di **Curinga al foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 18**), si mette in evidenza che nella tavola grafica a firma dell'arch. Adesso non è stato rappresentato alcun tramezzo interno, mentre – come emerge dalla planimetria dello stato di fatto rilevato in occasione dei sopralluoghi espletati – tale unità risulta suddivisa internamente con tramezzi in cartongesso;
- per quanto concerne le aperture (finestre e porte serrande) dei locali commerciali, occorre precisare che quelle rilevate dallo scrivente in occasione dei sopralluoghi espletati in data 4 marzo 2020 e 15 giugno 2020 risultano conformi con quelle rappresentate nel prospetto "fronte strada" degli elaborati progettuali afferenti alla S.C.I.A. in sanatoria a firma dell'arch. Adesso; vale la

promossa

pena mettere in evidenza che con la S.C.I.A. in argomento sono state modificate alcune aperture del corpo denominato con la lettera B rispetto a quelle rappresentate nelle tavole grafiche dell'ing. Molinaro allegate al permesso di costruire n. 24 del 27 dicembre 2005;

- per quanto concerne il soppalco interno, assentito mediante il permesso di costruire n. 24 rilasciato dal comune di Curinga in data 27 dicembre 2005 (tavole grafiche relative al progetto a firma dell'ing. Giuseppe Molinaro), occorre precisare che questo risulta conforme con quanto rappresentato dall'arch. Adesso nelle proprie tavole grafiche afferenti alla S.C.I.A. in sanatoria presentata in data 21 dicembre 2015 (prot. n. 6979) presso il comune di Curinga; a tal proposito, si ritiene opportuno mettere in evidenza che nella relazione tecnica a firma dell'arch. Adesso è indicato: "*[...] la parte soppalcata è stata notevolmente ridotta, in quanto la si è realizzata solo in parte nella zona posteriore e nella parte laterale da utilizzare come esposizione e locali di deposito occasionale. All'interno del corpo di fabbrica individuato con la lettera "B", invece non si è realizzato nulla di ciò che prevedeva il progetto originario, si è provveduto a modificare le aperture esistenti, non si è realizzato nessun tipo di divisione interna, né di scala né di soppalco [...]*"; **in merito** al soppalco in argomento, occorre – tuttavia – precisare che non sembra essere depositato presso il Genio Civile di Catanzaro alcun tipo di calcolo strutturale; a tal proposito, infatti, si mette in evidenza che nel permesso di costruire n. 24 rilasciato dal comune di Curinga in data 27 dicembre 2005 non risulta indicato alcun estremo di deposito e/o autorizzazione; occorre precisare che la struttura in argomento (essendo realizzata con travi portanti in acciaio del tipo IPE 200 e travi secondarie del tipo IPE 140, come emerge dalla relazione tecnica a firma dell'ing. Molinaro) sarebbe dovuta essere depositata presso il Genio Civile di Catanzaro;
- per quanto concerne la **destinazione d'uso** dell'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di Curinga al **foglio di mappa 28, particella 528, subalterno 18**, occorre precisare che nella corrispondente visura catastale è indicata una categoria catastale del tipo C/2 (magazzini e locali di deposito), nonostante l'unità in esame è adibita ad esercizio commerciale; in merito a tale circostanza, si precisa che, con Permesso di Costruire n. 24 del 27 dicembre 2005, il comune di Curinga consentiva il cambio di destinazione d'uso da magazzino ad attività commerciale delle due unità immobiliari indicate nel progetto a firma dell'ing. Molinaro; pertanto, sulla scorta di quanto sopra indicato si ritiene che la difformità riscontrata relativamente alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare in argomento è da ascrivere esclusivamente ad un problema catastale, atteso che da un punto di vista urbanistico l'unità immobiliare in esame risulta adibita ad attività commerciale (destinazione effettivamente riscontrata dallo scrivente in occasione dei sopralluoghi espletati).

B) Per quanto concerne – invece – il magazzino staggito e censito in catasto fabbricati del comune di Curinga al foglio di mappa 28, particella 692, in seguito ai sopralluoghi effettuati,

promessa

all'esito delle misurazioni eseguite e alla disamina e confronto degli elaborati progettuali allegati alla richiesta di rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria protocollata al n. 2243 in data 6 aprile 2016, con il rilievo relativo all'unità immobiliare in argomento espletato in data 4 marzo 2020 ed in data 15 giugno 2020, si evidenzia quanto di seguito riportato:

- l'unità immobiliare in argomento è stata oggetto in data 22 gennaio 2016 del rapporto (n. 648 di protocollo) di violazione urbanistica-edilizia redatta dal comando di Polizia Locale di Curinga, nel quale si constatava che il signor [redatto] aveva eseguito lavori in assenza di permesso di costruire; tali lavori consistevano nella realizzazione di una: "copertura ad una falda del piazzale con capriate in ferro e pannelli coibentati chiuso su tre lati con muri in c.a. e muratura, sul lato nord porta di ingresso di mt 3.20 e pannelli coibentati. Il manufatto ha forma irregolare con il lato Sud di mt 11.90, il lato nord mt 10.20 ed una larghezza di mt 9.40 circa, le altezze alla linea di colmo di mt 6.22 e alla linea di gronda di mt 5.95 [...]" (cfr. allegato n.7, elab. n.7.10b);
- a seguito del rapporto predetto, veniva emessa dall'Ufficio Tecnico del comune di Curinga per i lavori sopra descritti apposita ordinanza di demolizione e ripristino dei luoghi n. 7 in data 2 febbraio 2016;
- l'immobile in argomento non risulta (ad oggi) dotato di alcun titolo edilizio rilasciato dal comune di Curinga ed è stato realizzato abusivamente dall'esecutato;
- in merito a tale circostanza, occorre precisare che in data 6 aprile 2016 veniva protocollata al n. 2243 presso il comune di Curinga l'istanza per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria "ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 per la realizzazione di opere in assenza di autorizzazione realizzate a Curinga in via Nazionale";
- alla predetta istanza venivano allegati gli elaborati grafici del progetto in sanatoria redatto dall'ing. Francesco Currado;
- dalla documentazione consegnata allo scrivente dall'Ufficio Tecnico del comune di Curinga, si evince che lo stesso comune non ha mai risposto alla predetta istanza e – pertanto – si ritiene che il manufatto in argomento sia da considerarsi non regolarmente assentito.

Si ritiene opportuno mettere in evidenza che lungo il confine Est della particella 692 (in origine particella di terreno n. 669 ex 572) del foglio di mappa 28 del comune di Curinga è presente un muro di sostegno in cemento armato del terrapieno ubicato sul confine Est stesso. Relativamente a tale muro di sostegno è stata reperita la seguente documentazione (consegnata dalla parte esecutata in occasione del sopralluogo del giorno 29 maggio 2020 unitamente ad altro carteggio e riportata nell'allegato n.7 elab.7.10b):

promossa

- **comunicazione del 27 luglio 2007**, inoltrata dal signor [REDACTED] comune di Curinga, con la quale si comunicava l'inizio dei lavori di manutenzione ordinaria (ai sensi di quanto previsto dall'articolo 6 del d.P.R. 380/2001) di opere edilizie di pertinenza del fabbricato sito in via Nazionale del comune di Curinga di proprietà dello stesso [REDACTED] i lavori oggetto della presente comunicazione consistevano in: a) riparazione del piazzale esterno; b) sostituzione parziale del muro di contenimento del terreno a monte; c) riparazione muro delimitante strada provinciale;
- **ordinanza di demolizione e ripristino stato dei luoghi n. 31 del 9 agosto 2007** emessa dal Responsabile dell'Area Urbanistica (ing. Luigi Sabatini) del comune di Curinga a seguito del verbale di accertamento n. 265 redatto dal Comando di Polizia Municipale in data **31 luglio 2007**; con il verbale in argomento si contestava al signor [REDACTED] l'esecuzione in assenza del relativo permesso di costruire delle seguenti opere: a) muro di sostegno in c.a. costruito sul lato della strada provinciale (lungo 10,00 metri, alto 2,00 metri ed avente uno spessore 20 centimetri); b) sbancamento di terreno; c) scavo di fondazione con armatura di tondini in ferro;
- in data **23 ottobre 2007**, il signor [REDACTED] protocollava al n. 6472 presso il comune di Curinga apposita istanza per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (ai sensi dell'articolo 36 d.P.R. 380/2001) relativamente ai lavori inerenti la sistemazione del movimento franoso adiacente ai fabbricati di sua proprietà ed ubicati in via Nazionale del comune di Curinga; il predetto permesso di costruire in sanatoria veniva richiesto sulla scorta degli elaborati progettuali redatti dall'ing. Francesco Currado; si riporta di seguito stralcio della relazione tecnica a firma del predetto progettista: *"L'abuso eseguito consiste nella realizzazione di un muro di contenimento in calcestruzzo armato lungo via Nazionale in sostituzione del vecchio muro di pietrame, esso ha una lunghezza di metri 10,00, una altezza media di metri 2,00 ed uno spessore di metri 0,30. Tale intervento, consentito in zona B, non aumenta il livello di rischio dell'area e non preclude la possibilità di un intervento successivo per eliminare o ridurre le condizioni di rischio per l'area R3 ivi associata [...].*
- in data **11 dicembre 2007**, con nota n. 7512 di protocollo, il comune di Curinga chiedeva al signor [REDACTED] per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria per la sistemazione del movimento franoso la seguente documentazione: 1) attestazione di avvenuto deposito presso il Genio Civile di Catanzaro; 2) n. 1 marca da bollo di importo pari ad Euro 14,62; 3) codice fiscale ;4) nulla osta da parte dell'Ente Provincia; 5) nulla osta idrologico e forestale; 6) attestazione di pagamento della sanzione amministrativa pari ad Euro 516,00; 7) versamento della somma di Euro 53,00 per il rilascio del Permesso di Costruire; 8) relazione tecnica e dichiarazione in riferimento al materiale di risulta prodotto;
- **ordinanza n. 21** emessa dal Responsabile dell'Area urbanistica del Comune di Curinga in data **22 luglio 2008**, con la quale si ordinava al signor [REDACTED] di voler pagare la sanzione amministrativa di Euro 516,45 entro 30 giorni dalla notifica della stessa ordinanza per il rilascio

promessa

del Permesso di Costruire in sanatoria; tale sanzione veniva corrisposta dal signor [REDACTED] in data 14 agosto 2008;

- concessione edilizia in sanatoria n. 20 rilasciato dal comune di Curinga in data 20 novembre 2008 (come attestato dal Responsabile dell'Area Tecnica con attestazione del giorno 8 ottobre 2020, recante numero di protocollo 6508).

Pertanto, il muro di contenimento realizzato risulta regolarmente assentito con concessione edilizia in sanatoria n. 20 del 20 novembre 2008.

C) Per quanto concerne – infine – l'unità immobiliare adibita a civile abitazione, ubicata al piano terra e piano seminterrato del condominio Orchidea sito in via Salice del comune di Curinga e censito in catasto fabbricati del comune di Curinga al foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 20 in seguito ai sopralluoghi effettuati, all'esito delle misurazioni eseguite e alla disamina e confronto degli elaborati progettuali allegati alla Concessione Edilizia n. 32/88 rilasciata dall'allora sindaco del Comune di Curinga (geom. Giuseppe Currado) in data 24 giugno 1988, della Concessione Edilizia n. 48/92 rilasciata dall'allora sindaco del comune di Curinga (prof. Giuseppe Rosario Fruci) in data 31 luglio 1992 (variante della concessione edilizia n. 32/88), la cui validità è stata prorogata con Concessione Edilizia n. 82/94 rilasciata dall'allora sindaco (avv. Piero Camillo Senese) in data 30 settembre 1994 e dalla S.C.I.A. del 18 dicembre 2017, recante numero 7885 di protocollo, con il rilievo relativo all'unità immobiliare in argomento espletato in data 29 maggio 2020, si evidenzia quanto di seguito riportato:

- dalla documentazione progettuale consegnata allo scrivente dall'Ufficio Tecnico del comune di Curinga si evince che l'unità immobiliare in argomento non risulta dotata né di certificato di agibilità né tanto meno di certificato di collaudo;
- l'unità in argomento è stata oggetto dell'intervento denominato "lavori di ristrutturazione di un'unità immobiliare da adibire ad appartamento per civile abitazione", di cui alla S.C.I.A. del 18 dicembre 2017, recante n. 7885 di protocollo, a firma del geometra Mazzei; da quanto emerge dalla relazione tecnica di progetto, con la Segnalazione Certificata di Inizio Attività in argomento si sono realizzati i seguenti lavori edilizi: "[...] realizzazione parete divisorie con laterizi 8 fori e 21 fori; intonaco civile del tipo liscio; adeguamento impianto elettrico secondo quanto previsto dalle disposizioni della legge 46/90 e successive mod. ed integr.; rivestimenti e pavimenti in gresporcellanato; realizzazione n. 2 servizi igienici; realizzazione impianto idrico-sanitario e impianto fognario; tinteggiatura interna con idropittura lavabile; installazione infissi in pvc o alluminio [...]";

promossa

- la distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare adibita ad abitazione risulta conforme con quanto rappresentato nella S.C.I.A. a firma del geometra Mazzei; per quanto concerne il magazzino ubicato al piano seminterrato annesso all'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di Curinga al foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 20, sono state riscontrate delle difformità relativamente alla divisione interna rappresentata nel progetto di cui alla Concessione Edilizia in variante n. 48 del 31 luglio 1992; in particolare, non è stata riscontrata la presenza del tramezzo interno che, secondo gli elaborati progettuali a firma dell'ing. Pallaria, avrebbe dovuto suddividere l'attuale garage in due ambienti principali;
- l'altezza netta interna rilevata dallo scrivente in occasione del rilievo del 29 maggio 2020 risulta pari (nella porzione adibita ad abitazione) a 2,67 metri; tale altezza può essere ritenuta conforme a quella indicata dal geometra Mazzei negli elaborati di progetto che risulta pari a 2,70 metri; per quanto concerne il locale adibito a garage, nella sezione afferente al progetto di cui alla concessione in variante n. 48 del 31 luglio 1992 è indicata un'altezza netta interna pari a 2,50 metri, mentre in situ in occasione dei sopralluoghi espletati è stata rilevata un'altezza netta di interpiano pari a 2,70 metri; si è – pertanto – riscontrata una differenza di altezze pari a 20 centimetri.

Orbene, in merito alle difformità indicate per le unità immobiliari staggite censite in catasto fabbricati del comune di Curinga al **foglio di mappa 28, particella 528, subalterni 17 e 18** (con esclusione dei calcoli strutturali del soppalco), è necessario mettere in evidenza che queste **non possono essere classificate quali variazioni essenziali** rispetto al Permesso di Costruire n. 24 del 27 dicembre 2005 ed alla S.C.I.A. in sanatoria del 18 dicembre 2017, n. 7885 di protocollo, posto che comportano esclusivamente una diversa distribuzione degli ambienti interni delle singole unità immobiliari. A tal proposito, si ritiene opportuno mettere in evidenza che la maggiore superficie e la maggiore altezza netta interna rappresentata nelle tavole dell'ing. Molinaro rispetto a quanto rappresentato nelle tavole del progetto originario dell'ing. Bernardo Sgromo si ritiene non debbano essere annoverate quali difformità, posto che le dimensioni e l'altezza rilevata dallo scrivente in occasione dei sopralluoghi espletati risultano conformi **rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato dal comune di Curinga (Permesso di Costruire n. 24 del 27 dicembre 2005)**. In merito al soppalco realizzato nelle due unità immobiliari sopra indicate in assenza di calcoli strutturali, è possibile classificare tale difformità quale **variazione essenziale** in accordo con quanto previsto al comma 1, lettera e, articolo 32, d.P.R. n. 380/2001.

promossa da

Per quanto concerne – invece – il manufatto censito in catasto fabbricati del comune di Curinga al **foglio di mappa 28, particella 692**, occorre ribadire che questo è stato realizzato in assenza di qualsivoglia titolo edilizio e pertanto è da ritenersi abusivo. In merito a tale circostanza, occorre precisare che in data 2 febbraio 2016 veniva emessa l'ordinanza di demolizione del manufatto realizzato abusivamente. Il comma 3 dell'articolo 31, d.P.R. 380/2001 sancisce che: "3. *Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita*". Pertanto, essendo trascorsi più di 90 giorni dall'ingiunzione di demolizione e non avendo demolito ancora il manufatto abusivo (come è possibile evincere dal reperto fotografico riportato in allegato), si ritiene che l'area di sedime su cui grava il fabbricato in argomento possa essere acquisita gratuitamente al patrimonio comunale. Ad ogni modo, il titolo per l'immissione in possesso e per la trascrizione nei pubblici registri deve essere costituita da un verbale di accertamento all'inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, così come indicato al comma 4 del predetto articolo 31: "4. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente".

Infine, sulla scorta di quanto sopra indicato, l'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di Curinga al **foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 20**, non presenta alcuna difformità rispetto al progetto assentito ad eccezione del locale posto auto ubicato al piano seminterrato che presenta una maggiore altezza rispetto a quanto previsto nella variante a firma dell'ing. Pallaria di circa 20 centimetri ed una diversa distribuzione interna. In merito alla possibilità di sanatoria delle difformità sopra elencate si rimanda alla risposta del quesito successivo.

In definitiva, per quanto concerne le unità immobiliari censite in catasto fabbricati del comune di Curinga al foglio di mappa 28, particella 528, subalterni 17 e 18, dal raffronto tra

promossa da

gli elaborati progettuali allegati al Permesso di Costruire n. 24 del 27 dicembre 2005 ed alla S.C.I.A. in sanatoria del 21 dicembre 2015, n. 6979 e la situazione rilevata dallo scrivente in occasione dei sopralluoghi espletati, si possono riassumere due gruppi principali di difformità:

- la prima (non essenziale) consiste nella diversa distribuzione interna degli ambienti ubicati nelle due unità immobiliari oggetto di pignoramento in particolare, negli elaborati progettuali non era prevista alcuna separazione interna nelle unità immobiliari staggite;
- la seconda (essenziale) consiste nella realizzazione di un soppalco privo di calcoli strutturali depositati presso il Genio Civile di Catanzaro.

Il manufatto adibito a deposito (censito dalla particella 692 del foglio di mappa 28 del comune di Curinga) risulta completamente abusivo, mentre l'unità immobiliare adibita a civile abitazione (censita in catasto fabbricati del comune di Curinga al foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 20) risulta completamente conforme al progetto assentito ad eccezione del locale posto auto ubicato al piano seminterrato che presenta una maggiore altezza rispetto a quanto previsto nella variante a firma dell'ing. Pallaria di circa 20 centimetri ed una diversa distribuzione interna. Queste ultime due difformità sono da ritenersi non essenziali, atteso che il comma 2 dell'articolo 32 del d.P.R. 380/2001 sancisce: *"Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative"*.

Quesito n. 13: in caso i 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;

Risposta al quesito n. 13

In relazione a quanto riferito nella risposta del quesito precedente, sulla verifica della regolarità edilizia e urbanistica, si ritiene opportuno precisare preliminarmente che le **difformità riscontrate** per quanto concerne le unità immobiliari censite in catasto fabbricati del comune di Curinga al **foglio**

prot. n. [redacted]

di mappa 28, particella 692 e particella 528, subalterni 17 e 18 (interessate dalle difformità elencate nella risposta al quesito n.12), **non possono essere sanate mediante il ricorso alla normativa speciale sulla sanatoria (cfr. leggi n. 47/1985, n. 724/1994 e n. 326/2003)** in quanto **le ragioni del credito sono posteriori** alla data di entrata in vigore dell'ultima norma speciale sulla sanatoria edilizia (2 ottobre 2003, entrata in vigore del D.L. 30.09.2003 n.269 convertito con la legge n°326/2003), posto che il contratto di mutuo è stato stipulato per rogito del notaio Sebastiano Panzarella in data 26 gennaio 2005 e l'atto di pignoramento immobiliare è stato notificato ai debitori escussi in data 11 giugno 2019. Tale circostanza – perciò – **determina l'impossibilità, da parte dell'aggiudicatario, di avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e di cui all'art. 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985, n°47.**

Pertanto, si riportano di seguito le modalità con cui possono essere **sanate le difformità riscontrate nelle unità immobiliari censite in catasto fabbricati del comune di Curinga al foglio di mappa 28, particella 528, subalterni 17 e 18** (che non incidono sull'alienabilità del bene), occorre:

- in merito **alla prima difformità**, che consiste nella diversa distribuzione interna degli ambienti può essere sanata in virtù di quanto previsto dal d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; a tal proposito, si ritiene opportuno riportare di seguito quanto indicato dal comma 2, articolo 32, Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380: ***"Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative"***; si mette in evidenza che gli interventi eseguiti in difformità (non essenziale) rispetto al **Permesso di Costruire n. 24 del 27 dicembre 2005** ed alla **SCIA in sanatoria del 18 dicembre 2017** possono essere classificati quali **"interventi di manutenzione straordinaria"**, posto che, il comma 1, lettera b, articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 definisce quali ***"interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva***

promossa

degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42"; pertanto, così come sancito dal d.P.R. 380/2001, gli interventi di manutenzione straordinaria, che non riguardano parti strutturali dell'edificio, sono subordinati ad una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, così come sancito dall'articolo 6-bis del d.P.R. 380/2001; a tal proposito, si riporta di seguito quanto sancito dai commi 1 e 2 del succitato articolo: "1. *Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.* 2. *L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori*"; pertanto, prima di eseguire i lavori relativi alla realizzazione dei tramezzi esistenti (diversa distribuzione interna riscontrata nelle unità immobiliari staggite), si sarebbe dovuto procedere all'inoltro (anche telematico) di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) presso l'ufficio tecnico comunale di Curinga espletata da un tecnico abilitato; il comma 5 del succitato articolo 6-bis, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 sancisce: "5. **La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro.** Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione [...]". Pertanto, le spese occorrenti per sanare la prima difformità relativa alla diversa distribuzione interna degli ambienti possono essere come di seguito computate: **Sanzione pari ad €uro 1.000,00 per ciascuna unità**, così come sancito dal comma 5, articolo 6-bis, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, per non aver inoltrato la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata prima dell'esecuzione dei lavori;

processo n. [REDACTED]

- in merito alla seconda difformità, che consiste nella realizzazione del soppalco in acciaio senza aver depositato alcun calcolo strutturale presso il Genio Civile di Catanzaro, occorre ribadire che, seppur autorizzato urbanisticamente con Permesso di Costruire n. 24 rilasciato dal comune di Curinga in data 27 dicembre 2005 e successivamente modificato con SCIA in sanatoria del 18 dicembre 2017, la struttura portante in acciaio del soppalco in argomento (dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico di Curinga) non sembra essere stata oggetto di qualsivoglia tipo di calcolo adeguatamente depositato presso il Genio Civile di Catanzaro; l'articolo 94, comma 1 del d.P.R. 380/2001 sancisce: *"Fermo restando l'obbligo del titolo abilitativo all'intervento edilizio, nelle località sismiche, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'articolo 83, non si possono iniziare lavori senza preventiva autorizzazione scritta del competente ufficio tecnico della regione"*; nel caso in argomento, dunque, posto che il soppalco in argomento aveva ottenuto le necessarie autorizzazioni urbanistiche (Permesso a Costruire n. 24 del 27 dicembre 2005 e SCIA in sanatoria del 18 dicembre 2017), si dovrà procedere esclusivamente con la sanatoria strutturale dell'opera, depositando un calcolo della struttura portante del soppalco conforme alle norme sismiche attualmente vigenti (DM 17 gennaio 2018); ovviamente, nel caso in cui la struttura portante esistente non risultasse adeguata alle Norme Tecniche delle Costruzioni 2018, è necessario provvedere al rinforzo della stessa con eventuale sostituzione degli elementi non verificati; oltre alla tariffa istruttoria da corrispondere per il deposito del calcolo strutturale del soppalco (pari ad **€uro 80,00** come previsto dal tariffario della Regione Calabria allegato alla deliberazione n. 601 del 14 settembre 2010), **i costi necessari** per la sanatoria in argomento sono stabiliti dall'articolo 95, comma 1, d.P.R. n. 380/2001: *"[...] Chiunque violi le prescrizioni contenute nel presente capo e nei decreti interministeriali di cui agli articoli 52 e 83 è punito con l'ammenda da lire 400.000 a lire 20.000.000 [...]"*; nel caso in argomento, posto che (secondo la definizione sancita dall'articolo 94-bis, comma 1 del d.P.R. n. 380/2001) l'opera di cui si discute può essere classificata come intervento di minore rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità (cfr. lettera b, comma 1, art. 94-bis, d.P.R. n. 380/2001) essendo lo stesso un intervento locale su una costruzione esistente, lo scrivente ha ritenuto opportuno applicare una sanzione pari ad **€uro 1.000,00** salvo diverse determinazioni dell'Ufficio Tecnico Regionale competente.

Per quanto concerne la diversa destinazione d'uso catastale dell'unità immobiliare censita dal subalterno 18, occorre precisare che è necessario procedere alla presentazione di una variazione catastale (Docfa) al fine di modificare la categoria catastale dell'unità in esame da C/2 (magazzini e locali di deposito) a C/1 (negozi e botteghe). A tal proposito, **si ribadisce che da un punto di vista urbanistico l'unità immobiliare censita dal subalterno 18 risulta già adibita (a seguito del Permesso di Costruire n. 24 del 27 dicembre 2005) ad attività commerciale e – pertanto – non**

promossa

è necessario espletare alcuna pratica edilizia. Occorre, a questo punto, considerare l'onorario del tecnico che dovrà occuparsi della pratica urbanistica (Permesso di Costruire in Sanatoria, S.C.I.A. o altro titolo idoneo) da presentare presso gli Uffici Comunali di Curinga (elaborati progettuali, relazione tecnica ecc.) per sanare le difformità interne rilevate, della presentazione della variazione catastale (a causa della realizzazione dei tramezzi interni e della variazione di destinazione d'uso), della redazione dei calcoli strutturali afferenti alla struttura portante soppalcata (che dovranno essere depositati presso il genio civile di Catanzaro) **che si computa pari Euro 3.000,00**, oltre CNAPG (5%) e IVA (22% sul totale di imponibile + CNAPG), per un totale onorario (compresi oneri accessori) di **Euro 3.843,00** e dei diritti di segreteria e marca da bollo pari a **Euro 67,64**, per la presentazione del titolo abilitativo.

✓ **Le spese totali per sanare le difformità riscontrate per le unità staggite censite in catasto fabbricati del comune di Curinga al foglio di mappa 18, particella 528, subalterni 17 e 18 ammontano, pertanto, a $\text{€}1.000,00 + \text{€}1.000,00 + \text{€} 80,00 + \text{€}3.843,00 + \text{€}67,64 = \text{€uro } 5.990,64$; si ritiene, comunque, che detto importo debba essere dedotto dai valori venali ai fini della definizione del prezzo a base d'asta.** A tal proposito, si ribadisce che le difformità riscontrate relativamente alla maggiore superficie e maggiore altezza rilevata rispetto al progetto originario presentato dall'ing. Bernardo Sgromo, si ritengono sanate, posto che in data 27 dicembre 2005 è stato rilasciato dallo stesso comune di Curinga il Permesso di Costruire n. 24, le cui tavole grafiche (redatte dall'ing. Giuseppe Molinaro) rappresentavano lo stato di fatto effettivamente rilevato dallo scrivente.

Per quanto concerne il magazzino censito in catasto fabbricati del comune di Curinga al foglio di mappa 28, particella 692, oggetto della richiesta del Permesso di Costruire in Sanatoria protocollato in data 6 aprile 2016 al n. 2243 di protocollo (mai rilasciato da parte del comune di Curinga), posto che non risultano possibilità di sanatoria dello stesso manufatto **(a tal proposito si ribadisce che lo stesso comune di Curinga non ha mai rilasciato il Permesso di Costruire in sanatoria richiesto in data 6 aprile 2016 con progetto a firma dell'ing. Currado)** occorre valutare i costi relativi alla demolizione della struttura non assentita. A tal intento, lo scrivente ha redatto un apposito computo metrico estimativo delle lavorazioni necessarie a rimuovere le opere realizzate senza adeguata autorizzazione (cfr. allegato n.4, elab. n.4.11). Occorre precisare che le tamponature Nord, Sud e Ovest non devono essere demolite, posto che sono costituite dai muri di sostegno

premissa

esistenti e della tamponatura del fabbricato adiacente censito in catasto fabbricati del comune di Curinga al foglio di mappa 28, particella 528, sub18. Pertanto, l'unica tamponatura da rimuovere risulta quella ubicata sul prospetto Est. Per la struttura di copertura esistente (costituita di manto in pannelli e capriate in acciaio) è stato valutato esclusivamente la rimozione, lo smontaggio ed il relativo deposito temporaneo del materiale (senza alcun trasporto e conferimento a discarica), **posto che questo** potrà essere riutilizzato in un secondo momento. Il costo complessivo delle lavorazioni considerate è pari ad **€uro 3.482,12** oltre IVA al 22% pari a **€uro 766,07**. Al costo stimato mediante opportuno computo metrico, occorre aggiungere la parcella professionale di un tecnico abilitato a presentare la pratica urbanistica necessaria alla rimozione delle opere abusive e per la redazione del piano operativo di sicurezza e di coordinamento. Tale costo è assunto pari ad **€uro 1.000,00** oltre CNAPG (5%) e IVA (22% sul totale di imponibile + CNAPG), per un totale onorario (compresi oneri accessori) di **€uro 1.281,00** e dei diritti di segreteria e marca da bollo pari a **€ 67,64**, per la presentazione del titolo abilitativo.

Si mette in evidenza che su tale manufatto grava l'ordinanza di demolizione e ripristino stato dei luoghi n.7 del 2 febbraio 2016 emessa dal Responsabile dell'Area Tecnica del comune di Curinga. In accordo con quanto previsto dal comma 3, articolo 31, d.P.R. 380/2001, qualora il responsabile dell'abuso non ottemperi alla demolizione dello stesso entro 90 giorni dall'emissione dell'ordinanza stessa, il bene non assentito e la relativa area di sedime sono acquisite di diritto al patrimonio del comune. Si riporta di seguito il predetto comma: "*Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita*". **Tuttavia**, al fine di ottenere il titolo necessario per l'immissione in possesso al patrimonio comunale, si sarebbe dovuto redigere il verbale di accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, così come previsto dal comma 4, art. 31 del d.P.R. 380/2001: "*L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a*

particolari

demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente". **Pertanto**, atteso che non è stato redatto alcun verbale di accertamento dell'inottemperanza alla demolizione (almeno non è stato reperito tra i documenti consegnati allo scrivente dal comune di Curinga), **il manufatto abusivo in esame continua ad essere utilizzato dai debitori escussi** e, probabilmente, sarà ancora utilizzato in caso di acquisto sub-asta per un periodo imprecisato, (che viene qui orientativamente determinato in almeno 11 anni considerato che sono già trascorsi ben 4 anni dalla data dell'ordinanza di demolizione), senza che la Pubblica Amministrazione abbia provveduto alla consequenziale immissione nel possesso ed, alla trascrizione nei registri immobiliare dell'avvenuta acquisizione a titolo originario, si può ragionevolmente presumere che, per almeno 11 di anni il manufatto abusivo resti nella disponibilità di fatto del debitore (o dell'eventuale acquirente *sub-asta*); numerosi sono i casi, nella Regione Calabria, di ordinanze di demolizione rimaste inevase e quindi, **è ragionevole ritenere un "valore economico d'uso" commisurato ad un tempo di "locazione" pari ad almeno 11 anni.**

Inoltre, occorre mettere in evidenza che ai sensi di quanto previsto dal comma 4-bis dell'articolo 31 del d.P.R. 380/2001: *"L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'articolo 27, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente"*. **Si ritiene, stante la natura dell'abuso e la dimensione del manufatto realizzato, salvo diverse determinazioni dell'ufficio tecnico comunale competente, di valutare una sanzione amministrativa pari ad Euro 2.000,00** (come previsto dal succitato comma 4-bis, articolo 31, d.P.R. 380/2001).

procedura

✓ **Le spese totali** relativamente all'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di Curinga al foglio di mappa 28, particella 692 ammontano, pertanto, a €3.482,12+€766,07+€1.281,00+€67,64+€2.000,00= Euro 7.596,83; si ritiene, comunque, che detto importo debba essere dedotto dai valori venali ai fini della definizione del prezzo a base d'asta.

Infine, per quanto concerne l'unità immobiliare adibita a civile abitazione ed ubicata al piano terra e seminterrato del fabbricato sito in via Salice del comune di Curinga (censita in catasto fabbricati del comune di Curinga al foglio di mappa 28, particella 605, subalterno 20), occorre valutare le spese necessarie alla sanatoria esclusivamente per quanto riguarda il magazzino ubicato al piano seminterrato, in quanto (come descritto nel dettaglio nella risposta al quesito n. 12 della presente relazione peritale) lo stato di fatto rilevato nell'unità immobiliare ubicata al piano terra risulta – invece - conforme con quanto previsto nel progetto originario assentito e modificato con S.C.I.A. del 18 dicembre 2017, protocollo n. 7885, a firma del geometra Giuseppe Mazzei. Per quanto concerne il *garage*, invece, si ribadisce che è stata rilevata l'assenza di un tramezzo (rappresentato invece nelle tavole progettuali) ed una maggiore altezza netta (rispetto alle previsioni progettuali) di circa 20 centimetri.

Per quanto concerne la maggiore altezza (difformità non essenziale, atteso che interessa il locale accessorio all'abitazione) si può affermare quanto di seguito (salvo diverse determinazioni dell'ufficio tecnico comunale di Curinga):

1 non appare percorribile l'ipotesi di demolizione delle difformità riscontrate e relativo ripristino dello stato di progetto originario, senza pregiudizio della parte conforme (si tratterebbe in tal caso della demolizione di un solaio e relativa traslazione verso il basso dello stesso); infatti, la demolizione delle porzioni difformi di fabbricato (solaio di interpiano tra il piano seminterrato ed il piano terra) comporterebbe l'esecuzione di nuovi calcoli strutturali da eseguire conformemente alla nuova normativa sismica (NTC2018), a causa della variazione dell'organismo strutturale originario; inoltre, la demolizione della porzione difforme e la ricostruzione fedele al progetto non risulterebbe conveniente dal punto di vista prettamente economico al fine della procedura esecutiva che ci occupa;

2 non appare possibile neanche il ricorso alla normativa speciale sulla sanatoria (cfr. leggi n. 47/1985, n. 724/1994 e n. 326/2003) in quanto, sebbene l'epoca di costruzione, che può ragionevolmente ritenersi successiva al rilascio della concessione edilizia n. 82 del 20 settembre

pronuncia

1994, sia antecedente alla data **31 marzo 2003** (data di ultimazione prevista per la sanabilità, dalla norma speciale sulla sanatoria edilizia – legge 24 novembre 2003, n° 326), **le ragioni del credito**, derivanti dal contratto di mutuo per notar Sebastiano Panzarella del 26 gennaio 2005, recante n. 1332 di repertorio, iscritto in data 4 febbraio 2005 al n. 2693 del R.G e 439 del R.P., **sono posteriori** alla data di entrata in vigore dell'ultima norma speciale sulla sanatoria edilizia (2 ottobre 2003, entrata in vigore del D.L 30.09.2003 n.269 convertito con la legge n°326/2003).

Per quanto sopra esposto, si ritiene di poter proporre di sanare la difformità relativa alla maggiore altezza media (salvo diverse determinazioni da parte dell'ufficio tecnico del comune di Curinga) secondo quanto previsto dall'articolo 34, comma 2 del Decreto del Presidente della Repubblica, 6 giugno 2001, n. 380: *"[...] Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire se ad uso residenziale [...]"*. Nel caso di specie, si ipotizza (non avendo reperito tra i documenti rilasciati dal comune di Curinga il certificato di ultimazione dei lavori) che l'unità staggita è stata ultimata nel corso dell'anno 1994 (anno di rilascio dell'ultima Concessione Edilizia). Al fine di determinare il costo base di produzione per immobili ultimati dopo il 31 dicembre 1975, l'articolo 22 della legge 27 luglio 1978, n. 392 indica espressamente: *"Per gli immobili adibiti ad uso di abitazione che sono stati ultimati dopo il 31 dicembre 1975, il costo base di produzione a metro quadrato è fissato con decreto del Presidente della Repubblica, su proposta del Ministro dei lavori pubblici, di concerto con quello di grazia e giustizia, sentito il Consiglio dei Ministri, da emanare entro il 31 marzo di ogni anno e da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica"*. Pertanto, per determinare il costo di produzione base per le unità oggetto di causa ci si riferisce al canone stabilito dall'articolo 1, comma 2 del D.M. 30 gennaio 1997: *"Il costo base di produzione a metro quadrato per gli immobili ultimati per periodo settembre-dicembre 1992 e negli anni 1993, 1994, 1995 per le regioni Campania, Abruzzo, Molise, Puglia, Basilicata, Calabria, Sicilia e Sardegna, è determinato come segue: [...] 1994: lire 1.250.000 [...]"*. Così come stabilito dall'articolo 15 della legge 27 luglio 1978, n. 392, il costo base di produzione sopra indicato (che per il caso di specie è pari a lire 1.250.000) dovrà essere modificato con coefficienti correttivi stabiliti in funzione del tipo, della classe demografica del comune nel quale si

proprio

trova l'immobile, dell'ubicazione del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile stesso. Pertanto, per il caso in esame si sono applicati i seguenti coefficienti correttivi:

- 1) coefficiente correttivo pari a 1,05 per tener conto della tipologia dell'immobile, locale accessorio dell'unità immobiliare avente categoria catastale A/3, così come sancito dall'articolo 16 della legge 27 luglio 1978, n. 392;
- 2) coefficiente correttivo pari a 0,80 per tener conto che il comune nel quale sono ubicate le unità staggite ha una popolazione fino a 10.000 abitanti, così come sancito dall'articolo 17 della legge 27 luglio 1978, n. 392;
- 3) coefficiente correttivo pari a 1,00 per tener conto che l'unità staggita si trova nel centro edificato di Curinga, così come sancito dall'articolo 18 della legge 27 luglio 1978, n. 392;
- 4) coefficiente correttivo pari a 0,80 per tener conto del fatto che l'unità staggita si trova al piano seminterrato del fabbricato, così come sancito dall'articolo 19 della legge 27 luglio 1978, n. 392;
- 5) coefficiente correttivo pari a 0,83 per tener conto della vetustà dell'immobile, così come sancito dall'articolo 20 della legge 27 luglio 1978, n. 392;
- 6) coefficiente correttivo pari a 0,60 per tener conto stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare staggita, così come sancito dall'articolo 21 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Il coefficiente correttivo unico globale (ottenuto moltiplicando i coefficienti correttivi sopra elencati) risulta pari a **0,33**. Pertanto, il costo base di produzione relativo agli immobili ultimati nell'anno 1994 corretto con i coefficienti correttivi sopra elencati risulta pari ad **€uro 215,00 il metro quadrato**; tale costo dovrà essere moltiplicato per la superficie non assentita e realizzata in difformità rispetto al progetto assentito a firma dell'ing. Pallaria (derivante dal maggior volume non assentito a seguito della realizzazione di una maggiore altezza del locale accessorio di 20 centimetri rispetto a quanto previsto in progetto). Dai calcoli eseguiti dallo scrivente sulla scorta dei rilievi espletati in occasione del sopralluogo, è stata determinata una maggiore superficie non assentita di **2,00 metri quadrati** (superficie ottenuta rapportando il maggior volume derivante dall'incremento di altezza netta di 20 centimetri, pari a 5,012 metri cubi¹², con l'altezza netta prevista nel progetto originario pari a 2,50 metri: $mc\ 5,012/2,50\ mt = 2,00\ mq$). Moltiplicando tale superficie per il doppio del costo di produzione base, è stata ottenuta la sanzione urbanistica di **€uro 860,00**. Le succitate spese dovranno essere dedotte dal valore del prezzo a base d'asta dell'immobile.

Per quanto concerne, invece, la diversa distribuzione interna riscontrata nel locale accessorio ubicato al piano seminterrato (difformità non essenziale), atteso che si sarebbe dovuto procedere

¹² Tale volume è ottenuto dal seguente calcolo: $mq\ 25,06 \times (h.\ 2,70\ metri - 2,50\ metri) = 5,012\ metri\ cubi$.

all'inoltro (anche telematico) di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) presso l'ufficio tecnico comunale di Curinga espletata da un tecnico abilitato, può essere sanata ricorrendo a quanto sancito dal comma 5 del succitato articolo 6-bis, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 sancisce: "**5. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro.** Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione [...]". Pertanto, le spese occorrenti per sanare l'assenza della tramezzatura riportata negli elaborati progettuali nel locale posto auto che ci occupa possono essere come di seguito computate: Sanzione pari ad **€uro 1.000,00**, così come sancito dal comma 5, articolo 6-bis, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, per non aver inoltrato la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata prima dell'esecuzione dei lavori; **spese tecniche necessarie per redigere la CILA in sanatoria da presentare presso l'ufficio tecnico del comune di Curinga e la presentazione di una variazione catastale (Docfa) al fine di allineare la planimetria catastale dell'unità in esame: €uro 1.500,00** oltre CNAPG (5%) e IVA (22% sul totale di imponibile + CNAPG), per un totale onorario (compresi oneri accessori) di **€uro 1.921,50** e dei diritti di segreteria e marca da bollo pari a **€ 67,64**, per la presentazione del titolo abilitativo;

✓Le **spese totali per sanare le difformità riscontrate** per l'unità staggita censita in catasto fabbricati del comune di Curinga al foglio di mappa 28, particella 605, subalterno 20 ammontano, pertanto, a **€860,00+€1.000,00+€1.921,50+€67,64= €uro 3.849,14**; si ritiene, comunque, che detto importo debba essere dedotto dai valori venali ai fini della definizione del prezzo a base d'asta.

Quesito n.14: verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Risposta al quesito n. 14

Provare ad aver un approccio con la materia di usi civici è cosa certamente non facile tanto è complessa, si pensa che bisogna riferirsi partendo dalla normativa fondamentale, *legge 16 giugno 1927, n.1766 (di conversione in legge del R.D. 22.05.1924 n.751- riguardante il riordinamento degli usi civici nel Regno)* e al *R.D. 26 febbraio 1928, n.332 di approvazione del regolamento per la esecuzione della citata n 1766/1927.*

prodotto da

Con la costituzione delle Regioni, sono state ad essa trasferite parte delle funzioni amministrative relative alla materia degli usi civici, altre sono rimaste di competenza dei Commissariati Regionali per le liquidazione degli usi civici, istituiti con la legge n.1766/1927.

Con la Legge Regionale 21 agosto 2007, n.8 - norme in materia di usi civici, la Regione Calabria ha inteso assegnare le funzione amministrative al proprio Assessorato all'Agricoltura (oggi Dipartimento n° 8 Agricoltura e Risorse Agroalimentari) e conferirne altre ai comuni. Vi è da segnalare che ancora la Regione non risulta abbia emanato il regolamento di attuazione della Legge Regionale, previsto dall'art. 4; **cosicché le competenze e funzioni sembrano ancora incerte e divise tra, Commissariato agli Usi Civici, Regione Calabria e Comuni.**

Lo scrivente, per assumere quanto più notizie possibili nel merito dell'esistenza o meno del vincolo dell'uso civico nell'area interessata, ha comunque inoltrato richiesta tramite PEC dell'11 febbraio 2020 all'Amministrazione comunale di Curinga ed al Responsabile del Servizio Ufficio Tecnico (cfr. allegato n. 8 – elab.8.2), circa il rilascio di apposita certificazione che attesti l'esistenza o meno di vincolo di uso civico gravante sull'area dove sorgono le unità immobiliari staggite (identificate all'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Catanzaro – ufficio del Territorio, al foglio di mappa n.18, particella n. 605 (condominio Orchidea) e foglio n. 28, particella n. 528 sub. 17 – 18 e 692 (via Nazionale o via Piano delle Aie; **a seguito dell'istanza succitata, il Responsabile dell'Area Tecnica del comune di Curinga** (ing. Giuseppe Molinaro) **rilasciava in data 3 marzo 2020 apposita attestazione (recante numero 1748 di protocollo) nella quale è indicato espressamente: "[...] CHE PER GLI IMMOBILI DI CUI ALLA RICHIESTA, SITI IN QUESTO COMUNE, 1) FOGLIO DI MAPPA N.18, PARTICELLA N.605 (CONDOMINIO ORCHIDEA) VIA SALICE N.10 FOGLIO DI MAPPA N. 28, PARTICELLA N.528 SUB.17 E 18 (VIA NAZIONALE E VIA PIANO DELLE VIGNE [...])" non risultano essere gravati di diritti reali di "CENSO, LIVELLO O USI CIVICI** (cfr. allegato n. 7 – elab.7.2). **In seguito**, posto che, nell'attestato rilasciato il 3 marzo 2020, è sfuggita l'indicazione della presenza o meno di uso civico gravante sull'area individuata con la particella n.692, lo scrivente, provvedeva, in occasione della richiesta inoltrata per mezzo PEC del 10 settembre 2020, all'Amministrazione comunale di Curinga ed al Responsabile del Servizio

promossa

Ufficio Tecnico (cfr. allegato n. 8 – elab.8.17) a richiederne l'integrazione che veniva rilasciata in data 8 ottobre 2020, protocollo n. 6508, nella quale è indicato al terzo punto: “[...] - **Relativamente al punto C la particella n. 692 del foglio 28 – non risulta essere gravata di diritti reali di “censo, livello o usi civici” [...]**”(cfr. allegato n. 7 – elab.7.3).

Quesito n.15: determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

Risposta al quesito n. 15

Ai fini della determinazione del più probabile valore venale dei beni staggiti, preordinato alla vendita *sub-asta*, non può prescindersi dalla particolare caratteristica dei beni staggiti e ciò, per la loro destinazione assentita, estensione, posizione, collocazione e ubicazione; inoltre deve tenersi conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare inevitabilmente influenzato, negativamente, dal particolare momento economico, con ricadute sfavorevoli per gli immobili. Sulla scelta del criterio di stima si precisa che qualunque stima di immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè la più probabile entità corrispondente in moneta del valore che avrebbero gli immobili se inseriti in commercio, in un regime di *ordinarietà*, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che, comunque, possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Oltre a basarsi sul principio delle condizioni di *“ordinarietà”* la stima deve anche basarsi su quello dell'*“attualità”* e della *“permanenza”*; in altre parole essa deve mirare alla determinazione di quel *“valore congruo”* o commerciale del bene che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda e offerta. La dottrina estimale indica, sostanzialmente, due diversi procedimenti per la determinazione di detto valore:

- 1) Stima sintetica-comparativa (denominata anche diretto-sintetico);

primo

2) Stima indiretta o analitica;

La prima si effettua comparando qualità e consistenza del bene da valutare rispetto a quelli, con le medesime caratteristiche, ubicati nella medesima zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti. La seconda, si effettua per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili. Poiché il sottoscritto non ha riscontrato, nella zona, la sussistenza delle particolari condizioni che giustificerebbero l'adozione del secondo metodo di stima (stima indiretta o analitica), sarà utilizzato nel caso di specie il suddetto metodo (**stima sintetica –comparativa**) che è basato sulla ricerca del valore venale più probabile unitario (espresso per ogni metro quadrato di superficie commerciale dell'immobile) con riferimento ad immobili quanto più possibili con simili caratteristiche ed ubicati nel medesimo comparto urbanistico-residenziale, applicando dei coefficienti correttivi che tengono conto delle condizioni proprie del bene. A tal fine sono stati acquisiti: **1) previa indagini ipo-catastali, atti di compravendita di immobili aventi caratteristiche simili ai beni staggiti; 2) attestazioni di agenzie immobiliari aventi sede in Lamezia Terme; 3) informazioni dagli operatori del settore su beni, la cui epoca di costruzione sia più o meno uguale a quello in esame** (cfr. allegato n.4 elab. dal n.4.1 al n.4.5);

Prima di procedere alla stima delle unità staggite mediante in metodo sintetico-comparativo si ritiene opportuno mettere in evidenza che le unità staggite presentano le seguenti destinazioni urbanistiche:

- a) attività commerciali** per quanto concerne le unità immobiliari censite in catasto fabbricati del comune di Curinga al foglio di mappa 28, particella 528, sub 17 e sub 18;
- b) civile abitazione** per quanto concerne l'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di Curinga al foglio di mappa 18, particella 605, subalterno 20.
- c)** per quanto concerne l'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di Curinga al foglio di mappa 28, particella 692, occorre ribadire che questa, seppur priva di titolo edilizio abilitativo (ed oggetto di relativa ordinanza di demolizione), risulta di fatto adibita a magazzino.

15.1. Andamento del mercato immobiliare

Indagini dirette

Al fine di valutare il valore venale degli immobili in argomento, lo scrivente ha espletato opportune indagini ipo-catastali (per mezzo della banca dati online dell'Agenzia delle Entrate) per reperire i

proposta

valori di compravendita di beni immobili aventi simili caratteristiche ai beni staggiti (cfr. allegato n.4, elab. n.4.3, 4.4 e 4.5). A seguito delle indagini esperite, per quanto concerne le unità adibite ad esercizio commerciale, lo scrivente è riuscito ad individuare un solo atto di compravendita:

- 1) atto di compravendita per notar Francesca Gallelli del **20 giugno 2017**, recante numero 233 di repertorio e n. 169 di raccolta, trascritto in data **19 luglio 2017** al numero **9459 di R.G.** ed al numero **7281 di R.P.**; mediante l'atto in argomento si alienava l'intera proprietà di un locale ad uso commerciale posto al piano terra di un fabbricato sito su corso Garibaldi del comune di Curinga, di superficie catastale pari a 25 metri quadrati; l'unità abitativa alienata è censita in catasto fabbricati del comune di **Curinga al foglio di mappa 37, particella 657, sub 1** (di categoria C/1, piano terra, classe 2, consistenza 25 mq, rendita catastale Euro 148,48). Come emerge dall'articolo 3 del succitato atto di compravendita il prezzo della vendita è stato convenuto in complessivi **Euro 10.000,00**. Pertanto, il valore venale unitario del bene compravenduto risulta pari ad **Euro 400,00 il metro quadrato** (cfr. allegato n.4, elab. n. 4.5).

Per quanto concerne – invece – le unità immobiliari adibite a civile abitazione lo scrivente ha individuato i seguenti atti di compravendita:

- 1) atto di compravendita per notar Brunella Fabiano del **26 ottobre 2016**, recante numero 4458 di repertorio e n. 3628 di raccolta, trascritto in data **9 novembre 2016** al numero **14668 di R.G.** ed al numero **11351 di R.P.**; mediante l'atto in argomento si alienava l'intera proprietà di una casa per abitazione con annessa corte esclusiva di pertinenza, composta di due piani fuori terra: il piano terra era costituito di un locale adibito a garage (di superficie pari a 39 metri quadrati circa), un vano cucina ed un bagno; il piano primo, collegato direttamente al piano terra mediante una scala interna esclusiva, si trovava all'epoca della compravendita allo stato rustico; l'unità abitativa alienata, ubicata in via Pietro Mancini del comune di Curinga, è censita in catasto fabbricati del comune di **Curinga al foglio di mappa 21, particella 458, sub 3** (di categoria A/3, piano terra, classe 1, vani 3, rendita catastale Euro 96,06), **particella 458, sub 8** (di categoria C/6, piano terra, classe 2, consistenza pari a 39 metri quadrati, rendita catastale Euro 46,33), **particella 458, sub 9** (piano 1, in corso di costruzione, senza rendita), **particella 458, sub 7** (piano terra, corte comune ai subalterni 3, 8 e 9) e **particella 458, sub 6** (vano scala esclusivo). Come emerge dall'articolo 4 del succitato atto di compravendita il prezzo della vendita è stato convenuto in complessivi **Euro 95.000,00**, di cui Euro 73.000,00 risultavano relative ai subalterni ultimati, ed Euro 22.000,00 erano relativi all'unità rustica censita in catasto fabbricati del comune di Curinga al foglio di mappa 21, particella 458, sub 9 (cfr. allegato n.4, elab. n.4.3). Dai calcoli eseguiti dallo scrivente sulla scorta delle planimetrie catastali allegare agli atti di compravendita, la superficie omogeneizzata complessiva delle unità ultimate risulta pari a circa **105,20 metri quadrati**, mentre quella dell'immobile rustico è pari a **71,00 metri quadrati** (considerando la scala interna a servizio delle due unità). Pertanto, il valore venale unitario del bene compravenduto risulta pari ad **Euro 693,91 il metro quadrato** relativamente alle unità ultimate e pari ad **Euro 309,86 il metro quadrato** relativamente al piano rustico;
- 2) atto di compravendita per notar Maria Elena Pizzonia del **15 maggio 2017**, recante numero 870 di repertorio e n. 611 di raccolta, trascritto in data **16 maggio 2017** al numero **6245 di R.G.** ed al

promossa

numero **4754 di R.P.**; mediante l'atto in argomento si alienava l'intera proprietà di un fabbricato da cielo a terra composto di quattro piani fuori terra con scala interna di collegamento e con annessa corte di pertinenza di superficie pari a 438 metri quadrati, ubicato in località Clemenza del comune di Curinga; l'edificio in argomento risultava (all'epoca della compravendita) composto di: **1)** un appartamento per civile abitazione posto al primo piano del fabbricato censito in catasto fabbricati del comune di Curinga al **foglio di mappa 27, particella 1172, sub 4** (piano 1, categoria catastale A/3, classe 1, vani catastali 6,5, rendita catastale Euro 208,13); **2)** un locale magazzino posto al piano terra del fabbricato censito in catasto fabbricati del comune di Curinga al **foglio di mappa 27, particella 1172, sub 7** (piano T, categoria catastale C/2, classe 2, consistenza 106 metri quadrati, superficie catastale totale 125 metri quadrati, rendita catastale Euro 208,13); **3)** un locale garage posto al piano terra del fabbricato censito in catasto fabbricati del comune di Curinga al **foglio di mappa 27, particella 1172, sub 7** (piano T, categoria catastale C/6, classe 3, consistenza 22 metri quadrati, superficie catastale totale 26 metri quadrati, rendita catastale Euro 29,54); **4)** unità immobiliare in corso di costruzione di superficie pari a 130 metri quadrati posta al secondo piano del fabbricato censito in catasto fabbricati del comune di Curinga al **foglio di mappa 27, particella 1172, sub 5** (piano 2, in corso di costruzione, senza rendita); **5)** unità immobiliare in corso di costruzione di superficie pari a 75 metri quadrati posta al secondo piano del fabbricato censito in catasto fabbricati del comune di Curinga al **foglio di mappa 27, particella 1172, sub 5** (piano 3, in corso di costruzione, senza rendita); come emerge dall'articolo 5 del succitato atto di compravendita il prezzo della vendita è stato convenuto in complessivi **Euro 185.000,00**, di cui Euro 135.000,00 sono relative alle unità immobiliari ultimate ed Euro 50.000,00 sono relativi alle unità immobiliari in corso di costruzione. Da quanto si evince dalla visura storica per immobile, la superficie commerciale omogeneizzata complessiva del bene oggetto di compravendita risulta pari a **232,55 metri quadrati** per le unità immobiliari ultimate e pari a **226,00 metri quadrati** relativamente alle unità immobiliari allo stato rustico. Pertanto, il valore venale unitario delle unità ultimate risulta pari ad **Euro 580,52 il metro quadrato**, mentre quello delle unità allo stato rustico risulta pari ad **Euro 221,24 il metro quadrato** (cfr. allegato n.4, elab. n.4.4).

Pertanto, sulla scorta di quanto indicato negli atti di compravendita sopra riportati, il valore venale unitario medio degli immobili adibiti a civile abitazione risulta pari ad **Euro 637,22 il metro quadrato** (cfr. allegato n.4, elab. n.4.7), mentre per quanto concerne l'unità immobiliare adibita ad esercizio commerciale risulta pari ad **Euro 400,00 il metro quadrato** (cfr. allegato n.4, elab. n.4.8).

Inoltre, al fine di determinare i valori venali unitari più probabile per immobili di simili caratteristiche, lo scrivente ha provveduto a richiedere all'agenzie immobiliari "Pistone" e "Studio Casa" di Lamezia Terme, dopo aver illustrato i beni staggiti, quali fossero i valori di mercato unitari di riferimento per immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, posizione urbanistica, consistenza qualitativa, e funzionale (cfr. allegato n.4 elab. n.4.1 e n.4.2), i cui valori sono di seguito sintetizzati:

per unità adibite a civili abitazioni:

promossa

Agenzia	Min (€/mq)	Max (€/mq)
Agenzia [REDACTED]	850,00/mq	900,00/mq
Agenzia [REDACTED]	650,00/mq	800,00/mq

per immobili adibiti ad uso commerciale:

Agenzia	Min (€/mq)	Max (€/mq)
Agenzia [REDACTED]	950,00/mq	1.050,00/mq
Agenzia [REDACTED]	700,00/mq	800,00/mq

Considerando i valori unitari indicati dalle Agenzie succitate, il valore unitario medio delle unità adibite a civile abitazione risulta pari ad **€uro 800,00 il metro quadrato** (considerando che il valore medio indicato dall'Agenzia [REDACTED] risulta pari ad €uro 875,00 il metro quadrato e quello medio indicato dall'Agenzia [REDACTED] risulta pari ad €uro 725,00 il metro quadrato), mentre quello relativo alle unità immobiliari adibite ad attività commerciali risulta pari ad **€uro 875,00** (considerando che il valore medio indicato dall'Agenzia [REDACTED] risulta pari ad €uro 1.000,00 il metro quadrato e quello medio indicato dall'Agenzia [REDACTED] risulta pari ad €uro 750,00 il metro quadrato). Pertanto, per quanto su esposto, considerato nello specifico i beni staggiti, il sottoscritto determina il valore unitario degli immobili adibiti a civile abitazione dalla media tra l'importo medio indicato dalle Agenzie [REDACTED] pari ad **€ 800,00/mq** ed il valore unitario medio desunto dagli atti di compravendita reperiti (pari ad **€uro 637,22/mq**). Il valore venale unitario medio così ottenuto risulta pari ad €uro 718,61 il metro quadrato, che arrotondato al multiplo di €uro 10,00 più vicino risulta pari ad **€uro 720,00 il metro quadrato**. I dati raccolti e la determinazione finale del valore medio, sono riportati nella tabella seguente e unita nell'allegato n. 4.7:

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME G.E. dott.^{ssa} Adele Foresta
 Procedura esecutiva iscritta al n. 40/2019 R.F.

PIRELLA GÖTTSCHE LOWE



		Allegato 4 - elab. 4.7
DETERMINAZIONE VALORE MEDIO IMMOBILI A DESTINAZIONE ABITATIVA		
VALORI DI MERCATO AGENZIA IMMOBILIARI		
A	valore medio fornito dalla agenzia [redacted] al mq =	€ 875,00
	valore max fornito dalla agenzia [redacted] al mq =	€ 725,00
	VALORE MEDIO LETTERA A =	€ 800,00
VALORI DI MERCATO ATTI DI COMPRAVENDITA		
B	1: Valore unitario dedotto dall'atto di compravendita per notar Brunella Fabiano del 26 ottobre 2016, recante numero 4458 di repertorio	
	VALORE 1 =	€ 693,91
	2: Valore unitario dedotto dall'atto di compravendita per notar Pizzonia del 15 maggio 2017, recante numero 870 di repertorio	
	VALORE 2 =	€ 580,52
VALORE MEDIO 1+2 LETTERA B=		€ 637,22
VALORE MEDIO LETTERE A+B=		€ 718,61
		IN CIFRA TONDA
		€ 720,00

Per quanto concerne – invece – le unità immobiliari adibite ad esercizio commerciale, il sottoscritto determina un valore unitario degli immobili dalla media tra l'importo medio indicato dalle Agenzie [redacted] pari ad € 875,00/mq ed il valore unitario medio desunto dagli atti di compravendita reperiti (pari ad Euro 400,00/mq). Il valore venale unitario medio così ottenuto risulta pari ad Euro 637,50 il metro quadrato, che arrotondato al multiplo di Euro 10,00 più vicino risulta pari ad Euro 640,00 il metro quadrato. I dati raccolti e la determinazione finale del valore medio, sono riportati nella tabella seguente e unita nell'allegato n. 4.8:

		Allegato 4 - elab. 4.8
DETERMINAZIONE VALORE MEDIO - IMMOBILI A DESTINAZIONE COMMERCIALE-		
VALORI DI MERCATO AGENZIA IMMOBILIARI		
A	valore medio fornito dalla agenzia [redacted] al mq =	€ 1.000,00
	valore max fornito dalla agenzia [redacted] al mq =	€ 750,00
	VALORE MEDIO LETTERA A =	€ 875,00
VALORI DI MERCATO ATTI DI COMPRAVENDITA		
B	1: Valore unitario dedotto dall'atto di compravendita per notar Francesca Gallilli del 20 giugno 2017, recante numero 233 di repertorio	
	VALORE 1 LETTERA B =	€ 400,00
	VALORE MEDIO LETTERE A+B=	€ 637,50
		IN CIFRA TONDA
		€ 640,00

promossa da



15.2. Determinazione della superficie commerciale dei beni pignorati

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE PER LA STIMA RICONDOTTA SECONDO LE DISPOSIZIONI CONTENUTE DAL D.P.R. 23 MARZO 1998, N.138 - Comune di Curinga										ALLEGATO N.4 - Tab.4.9
UNITA' IMMOBILIARE STAGGITA	Livello di Piano	Individuazione Ambiente	Superficie dei vani principali e accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni	Superficie complessiva di ornamento: balconi mq	Superficie omogeneizzata di ornamento: 30%	Superficie complessiva vano accessorio: garage mq	Superficie omogeneizzata vano accessorio: 30%	—	Superficie complessiva commerciale m ²	Superficie complessiva commerciale arrotondata
Foglio n. 18 part. 605 subalterno 20	PT-PS1	Vani principali e accessori diretti	111,33	7,85	2,36	25,06	7,52	—	121,20	121,00
UNITA' IMMOBILIARE STAGGITA	Livello di Piano	Individuazione Ambiente	Superficie dei vani principali e accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni	Superficie complessiva accessori diretti ed indiretti bagni e seppiee mq	Superficie omogeneizzata di locali accessori: 50%	—	—	—	Superficie complessiva commerciale m ²	Superficie complessiva commerciale arrotondata
Foglio n. 28 part. 528 subalterno 17	PT	Vani principali e accessori diretti ed indiretti	249,81	133,92	66,96	—	—	—	316,77	317,00
Foglio n. 28 part. 528 subalterno 18	PT	Vani principali e accessori diretti ed indiretti	171,65	—	—	—	—	—	171,65	172,00
Tot. Superficie commerciale (sub.17+sub.18) esercizio commerciale mq =									489,00	

15.3. Descrizione dei parametri correttivi.

- Valutazione del degrado per coefficiente di età, qualità e di manutenzione.

Premesso che per coefficiente di età s'intende il degrado delle opere edilizie dovute al trascorrere del tempo, al naturale invecchiamento delle strutture e degli impianti tecnologici, con una lenta e progressiva perdita di efficienza di funzionalità e, di conseguenza, anche di valore; anche il succedersi di nuove normative e all'utilizzo di nuovi materiali da costruzione influenza il coefficiente di età e di manutenzione che nello specifico si assume pari a **0,95** relativamente all'unità immobiliare adibita a civile abitazione sita in via Salice del comune di Curinga, tenendo conto che sono trascorsi circa 26 anni dalla costruzione dell'edificio, e pari a **0,90** relativamente ai negozi ubicati in via Nazionale del comune di Curinga, atteso che la concessione edilizia originaria è stata rilasciata nell'anno 1987.

- Coefficiente correttivo delle caratteristiche posizionali della zona.

Tale coefficiente tiene conto della posizione (panoramica), della facilità di comunicazione rispetto al centro urbano di Curinga, la vicinanza nella zona ai normali servizi urbani e pubblici. Posto che l'area risulta fortemente panoramica e facilmente raggiungibile dal centro urbano, tale coefficiente è stato considerato pari a:

- **0,9** relativamente all'unità immobiliare adibita a civile abitazione censita in catasto fabbricati del comune di Curinga al foglio di mappa 18, particella 605, sub 20, posto che tale unità è ubicata in periferia rispetto al centro abitato di Curinga;

- **0,95** relativamente alle unità immobiliari adibite a esercizi commerciali censite in catasto fabbricati del comune di Curinga al foglio di mappa 28, particella 528, sub 17 e sub 18, , posto che queste due unità risultano ubicate su una strada principale (via Nazionale del comune di Curinga) di collegamento tra i centri abitati di Curinga e San Pietro a Maida.

processo: [REDACTED]

- **Coefficiente dell'abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti.**

L'abbattimento forfettario per oneri derivanti dall'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti può essere valutato nel 5% del valore dell'immobile, pertanto si dovrà moltiplicare il valore dell'immobile per il coefficiente correttivo pari a **0,95**.

Dopo aver acquisito i su scritti coefficienti per il caso di specie, verrà utilizzato il metodo sintetico-comparativo procedendo alla stima dell'immobile, le cui caratteristiche sono desumibili, oltre che dalla descrizione di cui al precedente quesito n. 4, anche dall'**allegato n. 1 (reperto fotografico)**, dagli **allegati grafici n. 2 e 3**. Applicando il valore unitario, ottenuto per metro quadrato di superficie commerciale equivalente; quest'ultima è stata calcolata come somma della superficie dei vani principali e accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, del 50% degli eventuali muri in comune con altre proprietà, dal 30% - fino ai primi mq 25,00 - della superficie di pertinenza esclusiva di ornamento e dal 10% per le superfici eccedenti ai primi 25,00, dal 30% dei vani accessori diretti (garage) collegati con l'unità principali, dal 50% degli accessori indiretti (bagno e soppalco) secondo le indicazioni fornite dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, (cfr. allegati n. 3 e 4).

Per quanto riguarda l'unità immobiliare adibita a civile abitazione e censita in catasto fabbricati del **comune di Curinga al foglio di mappa 18, particella 605, sub 20**, il valore venale unitario (così come determinato nella tabella n. 4.7) risulta pari a **€ 720,00 il metro quadro di superficie commerciale**. Moltiplicando tale valore venale unitario per la superficie commerciale dell'unità staggita (pari a 121 metri quadrati di superficie commerciale), si ottiene un valore di stima pari a: **€ 87.120,00** dato dal prodotto $€ 720,00 \times 121,00 \text{ mq}$. Infine si sono applicati i coefficienti correttivi nei valori già descritti per cui, in conclusione, **il valore di stima definitivo** dell'immobile in oggetto è dato da $€ 87.120,00 \times 0,95 \times 0,90 =$ **Euro 74.487,60** a cui viene applicato il coefficiente forfettario, pari al 5%, per l'assenza di garanzia per vizi occulti, determinando un **valore di Stima finale** pari a $€ 74.487,60 \times 0,95 =$ **Euro 70.763,22** in cifra tonda **Euro 71.000,00** (cfr. all. n. 4 - elab. n.4.9).

Infine, per l'unità immobiliare in esame, sulla quale [REDACTED] ha il diritto di superficie per novantanove anni a partire dal anno 1987 (individuata dalla particella 605, sub.20), si

promossa

è ritenuto opportuno applicare un coefficiente di abbattimento del 10% da applicare al valore venale per tener conto che allo scadere dei 99 anni il futuro proprietario dovrà riscattare dal comune di Curinga (con i modi previsti dalla normativa vigente) gli immobili in diritto di superficie e precisamente: **€uro 63.900,00** relativamente all'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di Curinga al **foglio di mappa 18, particella 605, sub 20**; tale valore è stato ottenuto sottraendo dal valore dell'immobile (€uro 71.000,00), la detrazione stimata al 10% per tener conto della spesa occorrente di riscatto del valore proporzionale del diritto di proprietà sull'area (**€uro 7.100,00**);

Per quanto concerne l'esercizio commerciale sito in via Nazionale o Via Piano Delle Aie del comune di Curinga censito in catasto fabbricati del comune di Curinga al foglio di mappa 28, particella 528, sub 17 e sub 18, il valore venale unitario (così come determinato nella tabella n. 4.8) risulta pari a **€640,00 il metro quadro di superficie commerciale**. Moltiplicando tale valore venale unitario per la superficie commerciale dell'unità staggita (pari a 489 metri quadrati di superficie commerciale), si ottiene un valore di stima pari a: **€312.960,00** dato dal prodotto € 640,00 x 489,00 mq). Infine si sono applicati i coefficienti correttivi nei valori già descritti per cui, in conclusione, il **valore di stima definitivo** dell'immobile in oggetto è dato da €312.960,00 x 0,90 x 0,95 = **€uro 267.580,80** a cui viene applicato il coefficiente forfettario, pari al 5%, per l'assenza di garanzia per vizi occulti, determinando un **valore di Stima finale** pari a €uro 267.580,80 x 0,95 = **€uro 254.201,76** in cifra tonda **€uro 254.000,00** (cfr. all. n. 4 – elab. n.4.9).

I valori sopra indicati sono sintetizzati nella tabella seguente (cfr. all. n. 4 – elab. n.4.9);

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI STAGGITI									
IDENTIFICAZIONE IMMOBILE	Tot. Superficie commerciale e m ²	Valore Venale medio €/mq	Stima €	coeff. di età, qualità e di manutenzione*	coeff. delle caratteristiche posizionali della zona**	Valore di Stima	abbatt. forf. per l'assenza di garanzia per vizi occulti	Valore di Stima finale	Valore di stima finale in cifra tonda
Comune di Curinga, Via Salice, foglio di mappa n. 18, part. 605 sub. 20 - pieno terra	121,00	€ 720,00	€ 87.120,00	0,95	0,9	€ 74.487,60	0,95	€ 70.783,22	€ 71.000,00
Comune di Curinga, Via Nazionale, foglio di mappa n. 28, part. 528 sub. 17 e sub 18 - pieno terra	489,00	€ 640,00	€ 312.960,00	0,90	0,95	€ 267.580,80	0,95	€ 254.201,76	€ 254.000,00

* il coefficiente adottato tiene conto dell'età di costruzione, del grado di rifiniture previste nel completamento e della dotazione di parcheggi nelle aree esterne.
 ** il coefficiente adottato tiene conto della posizione, del panorama e dell'autonomia.

Per quanto attiene il fabbricato censito dalla particella 692 del foglio di mappa 28 del comune di Curinga, adibito di fatto a magazzino e realizzato senza alcun titolo edilizio, si ribadisce che (come indicato nel dettaglio nella risposta ai quesiti n. 12 e n. 13 della presente relazione peritale) per il

promossa

manufatto in argomento è stata emessa un'ordinanza di demolizione da parte del comune di Curinga in quanto realizzato abusivamente. **Ad ogni modo**, qualora il G.E. ritenesse opportuno di porre il bene a base d'asta, nonostante l'ordinanza di demolizione n. 7 emessa dal comune di Curinga in data 2 febbraio 2016, lo scrivente ha ritenuto opportuno valutare il valore dell'unità immobiliare in argomento, **non tanto riconducibile ad un vero e proprio "valore venale più probabile", bensì un cosiddetto "valore economico dell'uso" dell'immobile realizzato illegittimamente.** Pertanto, atteso che sono trascorsi dall'emissione dell'ordinanza di demolizione predetta quattro anni ed ipotizzando che prima della redazione del verbale di accertamento di inottemperanza alla demolizione (con il quale il comune di Curinga acquisisce al patrimonio comunale il bene non assentito e l'area di sedime su cui lo stesso grava) potrebbero trascorrere **ulteriori undici anni**, lo scrivente ha determinato il valore del bene che ci occupa alla stregua del canone che si sarebbe dovuto corrispondere per la locazione di un magazzino nell'arco di tempo di undici anni. Conseguentemente, posto che il canone mensile medio di un magazzino nel comune di Curinga può essere pari ad **€uro 100,00 al mese**, il valore economico dell'uso del bene risulta pari ad **€uro 13.200,00**.

In definitiva, il prezzo da porre a base d'asta degli immobili staggiti, è ottenuto come di seguito indicato:

- A) = Lotto n.1:** Unità immobiliare individuata al foglio di mappa n. 18, **particella n. 605 sub. 20:**
- **valore € 63.900,00** (sopra ottenuto al netto dell'abbattimento del 10% applicato al valore venale per tener conto che allo scadere dei 99 anni il futuro proprietario dovrà riscattare dal comune di Curinga (con i modi previsti dalla normativa vigente) l'immobile in diritto di superficie, **sottraendo:**
 - **La Sanzione**, da corrispondere al comune pari a **€uro 826,06** (articolo 34, comma 2, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) per la maggiore altezza (cm 20) del piano seminterrato (cfr. risposta al quesito n.13);
 - **L'ammenda**, da corrispondere al comune di Curinga pari a **€1.000,00** (art. 6-bis, comma 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) per la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori (cfr. risposta al quesito n.13);
 - **Il costo**, dell'onorario del tecnico (compresi oneri accessori) di **€uro 1.921,50** e dei diritti di segreteria e marca da bollo pari a **€uro 67,64**, per la presentazione del titolo abilitativo sanante che comprende, la sistemazione della realizzazione di una maggiore altezza del locale accessorio di 20 centimetri rispetto a quanto previsto in progetto, la diversa distribuzione interna riscontrata nel locale accessorio ubicato al piano seminterrato nonché della presentazione della variazione catastale;

pignossa da

In conclusione il valore dell'immobile di cui alla superiore lettera **A**) che precede (**particella n. 605 sub. 20**) è dato da: $€63.900,00 - (€860,00 + €1.000,00 + 1.921,50 + 67,64) = € 60.050,86 - \text{arrotondato} = € 60.100,00.$

B) = Lotto n.2: Unità immobiliari individuate al foglio di mappa n. 28, **particella n. 528 sub. 17 e 18:**

- **valore Euro 240.000,00** (sopra ottenuto) da cui si deve sottrarre:
- **L'ammenda**, da corrispondere al comune di Curinga pari a **€1.000,00** (*art. 6-bis, del comma 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380*) per la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori (cfr. risposta al quesito n.13);
- **La sanzione**, da corrispondere al comune di Curinga pari a **Euro 1.000,00** (*art. 95, comma 1 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380*), per la sanatoria delle opere strutturali afferenti al soppalco non calcolate (cfr. risposta al quesito n.13);
- **Tariffa istruttoria**, da corrispondere al comune di Genio Civile di Catanzaro pari a **Euro 80,00**;
- **Il costo**, dell'onorario del tecnico (compresi oneri accessori) di **Euro 3.843,00** e dei diritti di segreteria e marca da bollo pari a **€ 67,64**, per la presentazione del titolo abilitativo sanante;

In conclusione il valore dell'immobile di cui alla superiore lettera **B**) che precede (**particella n. 528 sub. 17 e sub 18**) è dato da: **Euro 254.000,00 - (€1.000,00 + €1.000,00 + €80,00 + €3.843,00 + €67,64) = € 248.009,36 - arrotondato = € 248.000,00.**

C) = Lotto n.3: Unità immobiliare individuata al foglio di mappa n. 28, **particella n. 692:**

- **valore Euro 13.200,00** (sopra ottenuto); da cui si deve sottrarre:
- **L'ammenda**, da corrispondere al comune di Curinga pari a **Euro 2.000,00** (*comma 4-bis, articolo 31, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380*) per la realizzazione di un fabbricato in assenza del permesso di costruire (cfr. risposta al quesito n.13);
- **Il costo di demolizione e ripristino** del manufatto non assentito, stimato pari a **Euro 3.482,12** oltre IVA (pari ad **Euro 766,07**), cfr. risposta al quesito n.13);
- **Il costo** dell'onorario del tecnico (compresi oneri accessori) pari ad **Euro 1.281,00**, per la pratica edilizia relativa alla demolizione del fabbricato non assentito e dei diritti di segreteria e marca da bollo pari a **€ 67,64**, per la presentazione del titolo abilitativo.

In conclusione il valore dell'immobile di cui alla superiore lettera **C**) che precede (**particella n. 692, foglio di mappa 28**) è dato da: **Euro 13.200,00 - (€2.000,00 + €3.482,12 + €766,07 + 1.281,00 + €67,64) = € 5.603,17 - arrotondato = € 5.600,00.**

Lo scrivente ha ritenuto, posto che gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati in due aree diverse del comune di Curinga e che l'esercizio commerciale (seppur identificato da due subalterni) risulta di fatto unito, proporre **tre lotti di vendita** (uno costituito dal subalterno 20 della particella 605, foglio di mappa 18 del comune di Curinga, uno costituito dai subalterni 17 e 18 della particella 528,

foglio di mappa 28 del comune di Curinga e l'altro costituito dalla particella n.692 del foglio di mappa n.18).

Quesito n.16: corredi la relazione — da presentare anche in formato e su supporto informatico (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) — di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria ma completa descrizione(per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell'ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

Risposta al quesito n. 16.

Si procede al riepilogo e descrizione finale dei tre lotti sopra descritti:

Lotto n. 1: (unità immobiliare censita all'Agenzia delle Entrate – direzione provinciale di Catanzaro – ufficio del Territorio, reparto fabbricati del comune di Curinga al foglio di mappa 18, particella 605, sub 20):

DESCRIZIONE:

Proprietà superficaria (quota pari a 1/1) dell'unità immobiliare **ubicata al piano terra ed al seminterrato di un fabbricato sito in Curinga, via Salice, identificata al reparto fabbricati, particella n. 605, subalterno 20, piano terra e seminterrato, con destinazione catastale A/2 (abitazione di tipo civile), destinazione urbanistica civile abitazione; è possibile accedere all'unità in argomento dall'atrio di ingresso della scala B, a destra per chi entra dal portone principale; l'unità immobiliare in esame risulta così internamente suddivisa: 1) un corridoio di superficie pari a mq 13,32; 2) un vano (denominato n. 1 nella planimetria allegato n.3) di mq utili 17,06; 3) un vano (denominato n. 2 nella planimetria allegato n.3) di superficie utile pari a mq 16,70; 4) un ambiente (denominato n.3 nella planimetria allegato n.3) di mq 11,46; 5) un piccolo servizio di mq 2,55; 6) un vano (denominato n. 5 nella planimetria allegato n.3) di superficie pari a mq 10,52; 7) un ulteriore piccolo corridoio che immette in un ambiente destinato a bagno, di mq 6,10; 8) un ultimo vano (denominato n.4 nella planimetria allegato n.3) di superficie utile pari a mq 17,75; si mette in evidenza che sono pertinenza di ornamento dell'unità in oggetto, due piccole balconate scoperte, sviluppate sui due lati esterni di circa mq 7,84 complessivi. L'altezza interna utile misurata in intradosso del solaio di interpiano. Costituisce pertinenza dell'unità immobiliare un locale posto al piano seminterrato a forma di "L" destinato a posto auto e locale di sgombero di superficie utile interna pari a mq 21,30 con altezza interna utile misurata in intradosso del solaio di interpiano, pari a mt 2,70.**

CONFINI DEL LOTTO N. 1:

L'unità immobiliare in oggetto presenta le seguenti coerenze: a nord con atrio e vano scale del corpo di fabbrica, - a ovest ed est con corte comune (bene comune non censibile subalterno 1 della particella n. 605) e a sud con unità immobiliare di livello del fabbricato part.n.604; si forniscono di seguito le coordinate geografiche GPS (Global Positioning System) ricavate dal sito web "Google maps" in corrispondenza del centro planimetrico dell'unità interessata: 38°49'57.5"N (latitudine φ) - 16°18'05.5"E (longitudine λ).

ESTENSIONE:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento determina una superficie complessiva commerciale (determinata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n.138) pari a mq 121,00;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

L'unità immobiliare è censita, all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Catanzaro –ufficio Territorio - reparto fabbricati al: - **foglio di mappa n. 18, particella n. 605, sub. 20** (ex sub. 7 e 12), categoria A/2, classe 1°, consistenza: 6,5 vani, superficie catastale 125 m2 – esclusa aree scoperte 122 m2 - Rendita Catastale € 281,99 e, riporta, nel campo indirizzo: **Via Salice, piano T-S1, intestato a:**

proprietà superficaria per 1/1 in regime di separazione dei beni.

promissaria: [REDACTED]

TITOLO DI PROVENIENZA:

Il bene, oggetto di pignoramento è pervenuto alla debitrice escussa per la complessiva quota pari 1/1 del diritto di proprietà superficaria, a seguito dell'atto giudiziario (decreto di trasferimento beni immobili) emesso dal G.E. del Tribunale di Lamezia Terme (dr. Brancaccio) in data 18 gennaio 2011, depositato in Cancelleria il [REDACTED] registrato a Lamezia Terme il [REDACTED] serie IV, trascritto presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro – Servizio di Pubblicità Immobiliare il giorno [REDACTED]

VINCOLI CHE GRAVANO SUL BENE COSTITUENTE IL LOTTO, CHE NON SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI:

Per quanto concerne i vincoli che gravano sull'unità staggita in argomento, dall'attestazione rilasciata dall'Amministratore del Condominio Orchidea [REDACTED] si evince che il condominio in argomento è interessato dalle seguenti cause:

- Pignoramento del conto condominiale [REDACTED]. Per tale procedimento la quota a carico della signora [REDACTED] risulta pari a Euro [REDACTED].
- Pignoramento del conto condominiale [REDACTED]. Per tale procedimento la quota a carico della signora [REDACTED].
- Procedura di opposizione a decreto ingiuntivo contro [REDACTED].
- Procedura monitoria nei confronti [REDACTED].

Dall'attestazione sopra riportata risulta che tutte le spese condominiali sono state corrisposte. Si evidenzia che lo studio di amministrazione citato ha trasmesso allo scrivente copia del "Regolamento di Condominio" riportato nell'allegato n. 7 elab. n.7.4. Per quel che concerne gli eventuali vincoli connessi con il carattere storico-artistico ovvero di natura paesaggistica e simili, si precisa che si tratta di immobili non sottoposti al regime di cui alle normative inerenti la tutela storico-artistica.

Dalla disamina della documentazione acquisita presso il Comune di Curinga nonché dalle ispezioni telematiche espletate dallo scrivente esperto (riportati negli allegati 6.33, 6.34 e 6.35), è emerso che il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui le unità staggite costituiscono parte integrante (unità negoziale n. 3 – immobile n.2 – particella 605, subalterno 20) è interessato dalle seguenti formalità che rimarranno a carico degli acquirenti sub-asta:

A) Convenzione Edilizia, trascritta il 2 luglio 1988, n. 13242 di R.G. e n. 11000 di R.P., a rogito notaio Rosaria Carmela Agapito del 22 giugno 1988, n. 25820 di Repertorio, registrato a Lamezia Terme il giorno 1 luglio 1988 al n. 749. Detta formalità è stata trascritta a favore del Comune di Curinga e contro la società [REDACTED]

B) "atto di rettifica a convenzione" per notar Francesco Maria Albanese del giorno 11 febbraio 1991, recante numero 23432 di Repertorio, trascritto in data 9 marzo 1991 al n. 5786 di R.G. ed al n. 5101 di R.P. a favore della società [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, con sede [REDACTED] partita IVA [REDACTED] e contro il Comune di Curinga, con sede in Curinga (codice fiscale [REDACTED]), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

C) "atto di rettifica a convenzione" per notar Francesco Maria Albanese del giorno 11 febbraio 1991, recante numero 23433 di Repertorio, trascritto in data 9 marzo 1991 al n. 5787 di R.G. ed al n. 5102 di R.P., a favore della società [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di superficie, e contro il comune di Curinga, con sede in Curinga (codice fiscale [REDACTED]), per la quota di 1/1 del diritto di superficie.

FORMALITÀ CHE GRAVANO SUL BENE COSTITUENTE IL LOTTO, CHE SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI:

- Pignoramento trascritto il 25 luglio 2019 al n. 9910 del R.G. ed al n. 7956 del R.P. a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede in Siena, codice fiscale 00884060526, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria relativamente all'unità negoziale n. 3 - immobile n.2 e contro: il signor [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1, e la [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria relativamente all'unità negoziale n. 3 immobile n. 2; tenuto conto che l'immobile staggito è annoverato tra i beni facenti parte dell'unità negoziale n. 1 della citata nota di trascrizione, al fine di cancellare la formalità in esame è necessario effettuare un'annotazione per restrizione dei beni; il costo relativo alla cancellazione di tale formalità risulta pari ad Euro 294,00 (distinti in Euro 200,00 per imposta ipotecaria, codice 649T; Euro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; Euro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T; oltre a Euro 200,00 circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione trascrizione pignoramento.

STATO DI OCCUPAZIONE:

propr. assa d

Si evidenzia che l'immobile in argomento è occupato (a far data dal 1° luglio 2020) dalla società [redacted] nella persona del legale rappresentante signor [redacted] (soggetto esecutato), giusta "contratto di locazione" del 15 luglio 2020, in corso di registrazione, stipulato tra il Custode Giudiziario Avv. Emanuela Vitalone, [redacted] all'uopo nominata con provvedimento del Giudice del Tribunale dell'08.05.2020 (nella procedura esecutiva n. 40/2019 R.G.F.) ed autorizzata con provvedimento reso dallo stesso Giudice in data 14.07.2020 e la [redacted]

REGOLARITÀ EDILIZIE - URBANISTICHE.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata edificata in virtù delle concessioni edilizie n. 32/88 rilasciata dal comune di Curinga in data 24 giugno 1988, n. 48/92 rilasciata dal comune di Curinga in data 31 luglio 1992 (variante alla concessione edilizia n. 32/88) e n. 82/94 (proroga) rilasciata dal comune di Curinga in data 30 settembre 1994. Si mette in evidenza che l'unità immobiliare che ci occupa è stata oggetto in data 18 dicembre 2017 anche della S.C.I.A. recante n. 7885 di protocollo, presentata dal geometra Mazzei. Dal raffronto tra gli elaborati progettuali redatti dall'ing. Pallaria e lo stato di fatto dell'immobile staggito, si sono riscontrate due principali difformità, entrambi afferenti al locale posto auto ubicato al piano seminterrato: - **la prima difformità** consiste nella diversa distribuzione degli ambienti interni al locale predetto; - **la seconda difformità** è afferente alla diversa altezza interna riscontrata nel predetto locale; a tal proposito, si ribadisce che è stata rilevata una maggiore altezza interna di 20 centimetri, rispetto alle previsioni progettuali. Entrambe le difformità sopra elencate possono essere classificate quali difformità non essenziali, atteso che interessano un locale accessorio dell'unità immobiliare principale; le difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni possono essere sanate con un'ammenda di **€uro 1.000,00** (oltre alle necessarie spese tecniche per la presentazione della CILA in sanatoria, valutate pari ad **€uro 1.921,50** (compresi oneri accessori) oltre ai diritti di segreteria pari ad **€uro 67,64**), sanzione valutata ai sensi del comma 5, articolo 6-bis del d.P.R. 380/2001, secondo quanto ampiamente discusso nella risposta al quesito n. 13; le difformità relative alla maggiore altezza interna (di circa 20 centimetri rispetto alle previsioni progettuali) possono essere sanate con un'ammenda di **€uro 860,00**, sanzione pari al doppio del costo di produzione come previsto dall'articolo 34, comma 2 del d.P.R. 380/2001 secondo quanto ampiamente discusso nella risposta al quesito n. 13.

Non è stato riscontrato il rilascio del certificato di Agibilità / Abitabilità e la presenza del collaudo.

RIEPILOGO SPESE:

Si riepilogano di seguito le spese valutate per sanare le difformità riscontrate:

€uro 1.000,00, derivanti dalla sanzione per la sanatoria delle difformità relative alla diversa distribuzione interna del magazzino; tale sanzione è stata valutata in accordo con quanto previsto dall'articolo 6-bis, comma 5, d.P.R. 380/2001;

€uro 860,00, derivanti dalla sanzione da corrispondere al comune di Curinga, per la sanatoria della maggiore superficie non assentita (calcolata sulla base della maggiore altezza realizzata rispetto a quella prevista in progetto); tale sanzione è stata valutata in accordo con quanto previsto dall'articolo 34, comma 2, d.P.R. 380/2001;

€uro 1.989,14 = (€1.921,50+€67,64) derivanti dall'onorario (IVA e cassa inclusi) di un tecnico abilitato incaricato per la presentazione del titolo abilitativo sanante (CILA in sanatoria) per il primo e secondo gruppo di difformità e per i diritti di segreteria e marca da bollo.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA:

Il valore da porre a base d'asta è così ottenuto: **€uro 63.900,00** a dedurre **(€860,00+€1.000,00+€1921,50+€67,64) = € 60.050,86 arrotondato a €uro 60.100,00.**

Lotto n. 2: (unità immobiliare censita all'Agenzia delle Entrate – direzione provinciale di Catanzaro – ufficio del Territorio, reparto fabbricati del comune di Curinga al foglio di mappa 28, particella 528, subalterni 17 e 18):

DESCRIZIONE:

Unità proprietà (quota pari a 1/1) delle unità immobiliari ubicate al piano terra di un fabbricato sito in Curinga, via Nazionale o Via Piano delle Aie, identificate al Foglio di mappa n. 28, particella n. 528, subalterno 17 (via Piano delle Aie, categoria C/1, classe 2, consistenza 283 mq, superficie catastale 321 mq, rendita catastale € 1.680 e subalterno 18 (via Piano delle Aie, categoria C/2, classe 2, consistenza 150 mq, superficie catastale 172 mq, rendita catastale € 201,42); per quanto concerne l'unità immobiliare identificata dal subalterno 17 (di fatto unita internamente al subalterno 18), si mette in evidenza che si accede, all'unità immobiliare (che sviluppa un superficie utile complessiva interna pari a mq 324,61 compreso il soppalco) dalla

pignora

corte scoperta (porzione della part.523) mediante n. 4 ampi accessi; nella parte centrale dell'ambiente e in quella perimetrale rispetto agli ingressi, sono dislocati e posizionati ripartelli e box per l'esposizione dei prodotti (ambienti denominati n. 1 e 2 nella planimetria allegato n.3), sviluppano una superficie interna pari a 181,85 mq utili (126,13 + 55,72); lungo il lato del fabbricato, di fronte alla parete principale, sono dislocati i box uffici e un piccolo servizio igienico con antibagno, per una superficie complessiva di mq utili 40,61. L'ambiente del piano terra è intermezzato da un soppalco realizzato con struttura in acciaio, ed è posto in proiezione alla zona sottostante denominata esposizione n.1 e sulla parte adibita a box uffici. La superficie del soppalco è raggiungibile da una scaletta in ferro che permette l'accesso, nella superficie destinata ad esposizione n.4, per una superficie complessiva di mq utili 55,97; dalla stessa superficie appena descritta si accede a tre piccoli vani destinati a box uffici per una superficie complessiva pari a mq utili 46,18. L'altezza interna utile misurata in intradosso del solaio di interpiano, è pari, a mt 4,83 (per la parte controsoppalco mt 4,34). La porzione del soppalco, misura una altezza variabile da un minimo di mt 1,96, fino ad un massimo di 2,45. Per quanto concerne – invece – l'unità immobiliare censita dal **subalterno 18** (di fatto unita internamente al subalterno 17), si accede, all'unità immobiliare (che sviluppa un superficie utile complessiva interna pari a mq 142,27) direttamente dall'interno dell'unità sub.17, in quanto, i tre infissi esistenti nella parete principale (verso la corte scoperta) sono di tipo fissi e fungono da vetrine. L'ambiente è esclusivamente adibito ad esposizioni con box in elementi di cartongesso (ambiente denominato esposizione n.3 nella planimetria allegato n.3) e determina una superficie pari a mq utili di 142,27. L'altezza interna utile misurata in intradosso del solaio di interpiano, è pari, a mt 4,83 (per le parti controsoppalco mt 2,77). **Si ritiene utile evidenziare che**, antistante agli immobili che ci occupa (particella 528 -subalterni 17 e 18) verso il lato della via Nazionale o Via Piano Delle Aie è presente una superficie scoperta o pertinenziale, la quale, sembra essere utilizzata, in maniera esclusiva per accessi, parcheggi; scarico e carico di materiali dagli esecutati ai fini dell'esercizio dell'attività svolta nei locali in oggetto oltre, a essere opportunamente delimitata e in uso esclusivo; si mette in evidenza inoltre che tale superficie costituisce l'unica possibilità per l'accesso al fabbricato (pignorato) identificato con la particella n. 692 e posto in adiacenza al fabbricato particella n. 528 (cfr. **risposta al quesito n.4**). Per quanto sopra descritto lo scrivente esperto premettendo che il pignoramento è circoscritto alle sole unità immobiliari (foglio n. 28, particella n.528 sub.17 e 18) e particella n. 692, ritiene di suggerire due ipotesi:

- **la prima**, è quella di ritenere che l'area in questione, in quanto parte della particella n.523 "Area Urbana", venga ad essere utilizzata in forza dei diritti di comproprietà, condominiali e proporzionali che rimarranno legati alle unità immobiliari (così come riportato nell'atto per notaio Panzarella del 26 gennaio 2005, repertorio n.1331);

- **la seconda**, è quella di considerare che l'area descritta (superficie pavimentata, delimitata e in uso esclusivo) possiede le caratteristiche di pertinenza (e/o accessori) e quindi, il pignoramento si estenderebbe anche alla predetta pertinenza in virtù dell'articolo 2912¹³ del codice civile. Pertanto ove il G.E. condividesse detto assunto (cioè ritenere compresa nel pignoramento anche la pertinenza e/o accessorio come sopra descritta), sarebbe opportuno procedere alla identificazione catastale delle suddette pertinenze/accessori, provvedendo alla redazione di apposito atto di aggiornamento (catastale). Al contrario, nel caso in cui il pignoramento non si intendesse esteso anche alle porzioni sopra descritte, la vendita sub-asta sarebbe circoscritta al solo fabbricato che resterebbe, però, caratterizzato dall'esistenza (di fatto) della superficie di terreno sopra descritta.

CONFINI DEL LOTTO N. 2:

Le unità immobiliari in oggetto, presentano le seguenti coerenze: a nord, sud e ovest con terreno part.n.523, a est con corpo di fabbrica particella n. 693 a dirsi; si forniscono di seguito le coordinate geografiche GPS (Global Positioning System) ricavate dal sito web "Google maps" in corrispondenza del baricentro planimetrico dell'unità interessata: 38°49'38.6"N (latitudine φ) - 16°19'22.7" (longitudine λ).

ESTENSIONE:

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento determinano una superficie complessiva commerciale (determinata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n.138) pari a mq 489,00.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Le unità immobiliari sono censite, all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Catanzaro –ufficio Territorio - reparto fabbricati al: - **foglio di mappa n. 28, particella n. 528:**

- 1) **subalterno 17**, categoria C/1, classe 2°, consistenza: 283 m², superficie catastale 321 m² – Rendita Catastale € 1.680,81 e, riporta, nel campo indirizzo: Via Piano delle Aie, piano T, intestato a [redacted] proprietà per ½ in [redacted]

¹³ Si riporta l'articolo 2912 del codice civile: "Il pignoramento comprende gli accessori, le pertinenze e i frutti della cosa pignorata."

promossa

regime di separazione dei beni - e

- proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

2) subalterno 18, catastale n. 2, consistenza: 1300 m²; superficie catastale: 172 m² - Rendita Catastale € 201,42 e, riporta, nel campo indirizzo: Via Piano delle Aie, piano T, intestato a

regime di separazione dei beni -

- proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

TITOLO DI PROVENIENZA:

Gli immobili in argomento sono pervenuti per la quota di proprietà pari ad 1/2, in regime di separazione legale dei beni, ed al per la quota di proprietà pari ad 1/2, in regime di separazione legale dei beni, quindi per la quota complessiva di 1/1 per il diritto di proprietà, giusta atto pubblico di compravendita del 26 gennaio 2005, per notar Sebastiano Panzarella da Catanzaro, numero 1331 del Repertorio n. 628 della Raccolta, registrato a Catanzaro il 31 gennaio 2005 al numero 470, serie 1T, trascritto presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro - Servizio Pubblica Immobiliare il 4 febbraio 2005, R.G. n. 2692, R.P. n. 439 e derivano dagli originari identificati: particella n.528 sub. 1,2,3,4,5,6,7 del foglio di mappa n.28;

VINCOLI CHE GRAVANO SUL BENE COSTITUENTE IL LOTTO, CHE NON SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI:

In ordine agli immobili costituenti il lotto n. 2 (rispettivamente identificati dalla particella 528, subalterno 17, e particella 528, subalterno 18), dagli elenchi sintetici delle formalità (riportati negli allegati 6.16 fino al 6.26) è emerso che sugli immobili non grava alcuna formalità (quale ad esempio vincolo derivante da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, domande giudiziali, eventuali altre cause in corso trascritte sull'immobile che ci occupa etc. etc.) che rimarrà a carico dell'acquirente sub-asta. Si mette in evidenza che l'area su cui sono edificate le due unità immobiliari che ci occupano ricade nel Piano di Assetto Idrogeologico della regione Calabria quale area a rischio frana alto di tipo R3.

FORMALITÀ CHE GRAVANO SUL BENE COSTITUENTE IL LOTTO, CHE SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI:

-Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per un capitale di Euro 110.000,00, per un totale di Euro 220.000,00; detta ipoteca, sancita con atto notarile pubblico per notaio dottor Sebastiano Panzarella, notaio in Catanzaro, in data 26 gennaio 2005, Repertorio n. 1332/629, è stata iscritta il 4 febbraio 2005 al n. 2693 del R.G. ed al numero 439 del R.P. a favore della Banca Antonveneta S.p.A., con sede in Padova, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'unità negoziale n. 1 e, contro i seguenti soggetti: Soggetto

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni con il Soggetto n. 2, relativamente all'unità negoziale n. 1; Soggetto n. 2)

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni con il Soggetto n. 1, relativamente all'unità negoziale n. 1; nel caso in argomento, allo scopo di cancellare la formalità in esame è necessario effettuare un'annotazione per restrizione dei beni; il costo relativo alla cancellazione di tale formalità risulta pari ad Euro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T (posto che nel contratto di mutuo fondiario, allegato nel fascicolo di causa, si evince che sono state invocate le agevolazioni tributarie previste dal d.P.R. 29 settembre 1973 n.601); oltre a Euro 200,00 circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione ipoteca;

-Iscrizione di ipoteca legale derivante da "a norma art. 77 DPR 29/09/1973, n. 602", per un capitale Euro 43.273,37 ed un totale Euro 86.546,74; detta ipoteca, sancita con atto amministrativo del 26 novembre 2009, numero di Repertorio 8187/30, di "Equitalia E.T.R. S.p.A.", con sede in Cosenza, codice fiscale 12158250154, è stata iscritta il 4 dicembre 2009 al n. 18492 del R.G. ed al numero 3208 del R.P., a favore di "Equitalia E.T.R. S.p.A.", con sede in Cosenza, codice fiscale 12158250154, domicilio ipotecario eletto via "Equitalia ETR S.p.A. - via "A. Lombardi" - Area Metroquadro - Catanzaro", per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 e contro il signor

per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1; il costo relativo alla cancellazione o restrizione di tale formalità risulta pari ad Euro 526,73 (distinti in Euro 432,73 per imposta ipotecaria, codice 649T (imposta ottenuta applicando lo 0,50% sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito (Euro 86.546,74 e il prezzo da porre a base d'asta (€ 233.077,00); Euro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; Euro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T; oltre a Euro 200,00 circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione o restrizione della formalità in argomento;

-Iscrizione di ipoteca legale derivante da derivante da "ruolo (art. 77 D.P.R. n. 602 del 1973)", per un capitale Euro 37.470,90 ed un totale Euro 74.941,80; detta ipoteca, con atto del 29 ottobre 2014, numero di Repertorio 707/3014, di "Equitalia Sud S.p.A.", con sede in Roma, codice fiscale 11210661002, è stata iscritta il 3 novembre 2014 al n. 12720 del R.G. ed al numero 1097 del R.P., a favore di "Equitalia Sud S.p.A.", con

promossa da

Sede in Roma, codice fiscale n. 0240661002; Cancellato ipotecario edile via "A. Lombardi, area Metroquadro-Catanzaro" per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 e contro il signor [redatto] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1; il costo relativo alla cancellazione o restrizione di tale formalità risulta pari ad Euro 294,00 (distinti in Euro 249,00 per imposta ipotecaria, codice 456T (imposta ottenuta applicando lo 0,50% sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito (Euro 74.941,80 e il prezzo da porre a base d'asta (€ 233.077,00); Euro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; Euro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T; oltre a Euro 200,00 circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione o restrizione della formalità in argomento;

-**Pignoramento** trascritto il 25 luglio 2019 al n. 9910 del R.G. ed al n. 7956 del R.P. a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede in Siena, codice fiscale 00884060526, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria relativamente all'unità negoziale n. 3 - immobile n.2 e contro: il signor [redatto] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1, e la signora [redatto]

[redatto], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria relativamente all'unità negoziale n. 3 immobile n. 2; tenuto conto che l'immobile staggito è annoverato tra i beni facenti parte dell'unità negoziale n. 1 della citata nota di trascrizione, al fine di cancellare la formalità in esame è necessario effettuare un'annotazione per restrizione dei beni; il costo relativo alla cancellazione di tale formalità risulta pari ad Euro 294,00 (distinti in Euro 200,00 per imposta ipotecaria, codice 649T; Euro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; Euro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T; oltre a Euro 200,00 circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione trascrizione pignoramento.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Si evidenzia che l'immobile in argomento è occupato (a far data dal 1° luglio 2020) dalla [redatto] nella persona del legale rappresentante sig. [redatto] (soggetto esecutato), giusta "contratto di locazione" del 15 luglio 2020, in corso di registrazione, stipulato tra il Custode Giudiziario Avv. Emanuela Vitalone, nata a Catanzaro il [redatto] all'uopo nominata con provvedimento del Giudice del Tribunale dell'08.05.2020 (nella procedura esecutiva n. 40/2019 R.G.F.) ed autorizzata con provvedimento reso dallo stesso Giudice in data 14.07.2020 e [redatto] in persona del legale rappresentante pro tempore [redatto]

REGOLARITÀ EDILIZIE - URBANISTICHE:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata edificata in virtù della concessione edilizia n. 417/81 rilasciata dal comune di Curinno in data 28 aprile 1987; l'unità immobiliare in argomento è stata oggetto inoltre del Permesso di Costruire n. 24 del 27 dicembre 2006 a firma dell'ing. Molinaro e della SCIA in Sanatoria, protocollata in data 21 dicembre 2015 al numero 6979 di protocollo, presentata dall'arch. Adesso. Dal raffronto tra gli elaborati progettuali redatti dall'ing. Molinaro (prima) e dall'arch. Adesso (dopo) e lo stato di fatto dell'immobile staggito, si sono riscontrate due principali difformità: - **la prima difformità (non essenziale)** consiste nella diversa distribuzione degli ambienti interni all'esercizio commerciale ubicato su via Nazionale; - **la seconda difformità (essenziale)** consiste nella mancanza di calcoli strutturali depositati relativamente alla struttura portante (in acciaio) del soppalco. Le difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni possono essere sanate con un'ammenda di Euro 1.000,00 (oltre alle necessarie spese tecniche per la presentazione della CILA in sanatoria), sanzione valutata ai sensi del comma 5, articolo 6-bis del d.P.R. 380/2001, secondo quanto ampiamente discusso nella risposta al quesito n. 13; per quanto concerne - invece - le difformità relative alla mancanza di calcolo strutturale possono essere sanate (salvo diverse determinazioni dell'ufficio tecnico competente) mediante il pagamento di un'ammenda pari ad Euro 1.000,00 (oltre alle spese tecniche necessarie per depositare i calcoli strutturali che ci occupano), sanzione valutata ai sensi della lettera b, comma 1, articolo 6-bis del d.P.R. 380/2001; le spese tecniche per sanare gli abusi predetti (diversa distribuzione interna ed assenza di calcoli strutturali relativamente alle opere di sostegno del soppalco) ammontano ad Euro 3.843,00 (comprensivi di IVA e cassa nazionale), oltre ai diritti di segreteria (pari ad Euro 67,64) ed alla tariffa istruttoria del genio civile (pari ad Euro 80,00).

Il fabbricato in argomento è dotato di verbale di collaudo (redatto dall'ing. Currado) e certificato di agibilità. Tuttavia, si ribadisce che alla luce dei nuovi calcoli strutturali afferenti alla struttura soppalcata non si esclude la necessità di redigere un nuovo verbale di collaudo e - di conseguenza - un nuovo certificato di agibilità.

RIEPILOGO SPESE:

Si riepilogano di seguito le spese valutate per sanare le difformità riscontrate:

pignossato

€uro 1.000,00, derivanti dalla sanzione per la sanatoria delle difformità relative alla diversa distribuzione interna del magazzino; tale sanzione è stata valutata in accordo con quanto previsto dall'articolo 6-bis, comma 5, d.P.R. 380/2001;

€uro 1.000,00, derivanti dalla sanzione da corrispondere per l'assenza di calcolo strutturale relativo alla struttura portante del soppalco, valutata ai sensi dell'articolo 94-bis del d.P.R. 380/2001;

€uro 3.990,64 = (€3.843,00+€67,64+€80,00) derivanti dall'onorario (IVA e cassa inclusi) di un tecnico abilitato incaricato per la presentazione del titolo abilitativo sanante (CILA in sanatoria e calcolo strutturale in sanatoria) per il primo e secondo gruppo di difformità.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA:

Il valore da porre a base d'asta è così ottenuto: €uro 254.000,00 a dedurre (€1.000,00+€1.000,00+3.843,00+€67,64+€80,00) = € 248.009,36 arrotondato a €uro 248.000,00.

Lotto n. 3: (unità immobiliare censita all'Agenzia delle Entrate – direzione provinciale di Catanzaro – ufficio del Territorio, reparto fabbricati del comune di Curinga al foglio di mappa 28, particella 692):

DESCRIZIONE:

Plena proprietà (quota pari a 1/1) dell'unità immobiliare ubicata al piano terra di un fabbricato sito in Curinga, via Nazionale o Via Piano Delle Aie, identificata al reparto fabbricati, particella n. 692, foglio di mappa 28 (via Piano delle Aie, categoria C/2, classe 1, consistenza 106 mq, superficie catastale 128 mq, rendita catastale € 120,44; all'unità in argomento (che sviluppa un superficie utile complessiva interna pari a mq 106,62) si accede dalla corte scoperta, mediante un solo accesso di tipo carrabile; è composta da un unico ambiente, adibito a locale di sgombero e ricovero di attrezzi, mezzi e materiali e sviluppa una superficie interna pari a 106,62 mq utili. L'altezza interna utile in intradosso del manto di copertura è pari, a mt 6,25 al colmo e a mt 5,90 alla linea di gronda. Si mette in evidenza che al fine di accedere dalla strada Nazionale al lotto in argomento occorre costituire una servitù di passaggio sulla particella 523 del foglio di mappa 28 (attualmente censita quale area urbana e priva di intestatari catastali) e in particolare quell'area antistante agli immobili individuati dalla particella 523 (edabterni 17 e 18) verso il lato della via Nazionale o Via Piano Delle Aie di cui alla descrizione del lotto n. 2.

CONFINI DEL LOTTO N. 3:

Il fabbricato in esame, comprensivo delle corti esterne scoperte ed esclusive, presenta le seguenti coerenze: a nord, con strada provinciale n. 90, a est con proprietà part. n. 571, a sud con proprietà part. n. 668 e a ovest con fabbricato part. n. 528 (il cui piano terra è pure oggetto della presente relazione); si forniscono di seguito le coordinate geografiche GPS (Global Positioning System) ricavate dal sito web "Google maps" in corrispondenza del baricentro planimetrico dell'unità interessata: 38°49'38.2"N (latitudine ϕ) - 16°19'23.5" (longitudine λ).

ESTENSIONE:

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento determinano una superficie complessiva commerciale (determinata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n.138) pari a mq 127,00.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

L'unità immobiliare è censita, all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Catanzaro – ufficio Territorio - reparto fabbricati al: - **foglio di mappa n. 28, particella n. 692**; categoria C/2, classe 1°, consistenza: 106 m2, superficie catastale 128 m2 – Rendita Catastale € 120,44 e riporta, nel campo indirizzo: Via Nazionale snc, piano T, intestato a

- proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni, e
- proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

TITOLO DI PROVENIENZA:

Il fabbricato in esame appartiene ai debitori escussi (rispettivamente per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione legale dei beni) in quanto è stato edificato dai medesimi soggetti. Nello specifico, il fabbricato citato è stato realizzato su un appezzamento di terreno (individuato in Catasto Terreni dalla particella 669) pervenuto al signor [redacted] per la quota di proprietà pari ad 1/2, in regime di separazione legale dei beni, ed alla signora [redacted] per la quota di proprietà pari ad 1/2, in regime di separazione legale dei beni, quindi per la quota complessiva di 1/1 per il diritto di proprietà, giusta atto pubblico di compravendita del giorno 11 giugno 2009, per notar Sebastiano Panzarella da Catanzaro, numero 7108 di Repertorio, numero 4415 della Raccolta, registrato in Lamezia Terme Catanzaro il 18 giugno 2009 al numero

promessa

134, serie 1T, trascritto presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 19 giugno 2009, R.G. n. 8678, R.P. n. 5722.

VINCOLI CHE GRAVANO SUL BENE COSTITUENTE IL LOTTO, CHE NON SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI:

In ordine all'immobile costituente il lotto n. 3 (identificato dalla particella 692 del foglio di mappa n.28), dagli elenchi sintetici delle formalità (riportati nell'allegato 6.27, 6.28 e 6.29) è emerso che sull'immobile non grava alcuna formalità (quale ad esempio vincolo derivante da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, domande giudiziali, eventuali altre cause in corso trascritte sull'immobile che ci occupa etc. etc.) che rimarrà a carico dell'acquirente sub-asta. Si mette in evidenza che l'area su cui è edificata l'unità immobiliare che ci occupa ricade nel Piano di Assetto Idrogeologico della regione Calabria quale area a rischio frana alto di tipo R3.

FORMALITÀ CHE GRAVANO SUL BENE COSTITUENTE IL LOTTO, CHE SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI:

-Iscrizione di ipoteca legale derivante da derivante da "ruolo (art. 77 D.P.R. n. 602 del 1973)", per un capitale Euro 37.470,90 ed un totale Euro 74.941,80; detta ipoteca, con atto del 29 ottobre 2014, numero di Repertorio 707/3014, di "Equitalia Sud S.p.A.", con sede in Roma, codice fiscale 11210661002, è stata iscritta il 3 novembre 2014 al n. 12720 del R.G. ed al numero 1097 del R.P., a favore di "Equitalia Sud S.p.A.", con sede in Roma, codice fiscale 11210661002, domicilio ipotecario eletto via "A. Lombardi, area Metroquadro-Catanzaro", per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 e contro il signor [redacted], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1; Il costo relativo alla cancellazione o restrizione di tale formalità risulta pari ad Euro 294,00 (distinti in Euro 200,00 per imposta ipotecaria, codice 649T (imposta minima rispetto al valore ottenuto applicando lo 0.50% sul valore posto a base d'asta pari a € 5.600,00); Euro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; Euro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T; oltre a Euro 200,00 circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione o restrizione della formalità in argomento.;

-Pignoramento trascritto il 25 luglio 2019 al n. 9910 del R.G. ed al n. 7956 del R.P. a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede in Siena, codice fiscale 00884060526, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria relativamente all'unità negoziale n. 3 - immobile n.2 e contro: il signor [redacted]

[redacted] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 e la signora [redacted]

[redacted] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1 e per la quota di 1/1 del diritto di proprietà superficaria relativamente all'unità negoziale n. 3 immobile n. 2; tenuto conto che l'immobile staggito è annoverato tra i beni facenti parte dell'unità negoziale n. 1 della citata nota di trascrizione, al fine di cancellare la formalità in esame è necessario effettuare un'annotazione per restrizione dei beni; il costo relativo alla cancellazione di tale formalità risulta pari ad Euro 294,00 (distinti in Euro 200,00 per imposta ipotecaria, codice 649T; Euro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; Euro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T; oltre a Euro 200,00 circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione trascrizione pignoramento.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Si evidenzia che l'immobile in argomento è occupato (a far data dal 1° luglio 2020) dalla [redacted] nella persona del legale rappresentante sig. [redacted], giusta "contratto di locazione" del 15 luglio 2020, in corso di registrazione, stipulato tra il Custode Giudiziario Avv. Emanuela Vitalone, nata a Catanzaro il [redacted] all'uopo nominata con provvedimento del Giudice del Tribunale dell'08.05.2020 (nella procedura esecutiva n. 40/2019 R.G.E.) ed autorizzata con provvedimento reso dallo stesso Giudice in data 14.07.2020 e la [redacted], con sede [redacted] in persona del legale rappresentante pro tempore [redacted]

REGOLARITA' EDILIZIE - URBANISTICHE:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stata edificata in assenza di regolare concessione edilizia e/o altro titolo edilizio rilasciato dal comune di Curinga. Val la pena sottolineare che sul manufatto in esame grava l'ordinanza di demolizione n. 7 emessa dal comune di Curinga in data 2 febbraio 2016, non ottemperata dai proprietari del manufatto. A tal proposito, occorre mettere in evidenza che in data 6 aprile 2016 era stato protocollato presso il comune di Curinga una richiesta di rilascio di permesso di costruire in sanatoria, mai rilasciato dallo stesso comune. Ad ogni modo, atteso che tra la documentazione consegnata dal comune di Curinga allo scrivente non è presente alcun verbale di inottemperanza alla demolizione (che costituisce titolo per poter trascrivere l'acquisizione dell'area al patrimonio del comune), l'area su cui sorge il manufatto abusivo di fatto risulta ancora nella disponibilità degli esecutati. Si mette in evidenza che, a causa dell'inottemperanza

promossa da

alla demolizione, in accordo con quanto previsto dall'articolo 31, comma 4-bis del d.P.R. 380/2001, dovrà essere corrisposta al comune di Curinga una sanzione amministrativa pari ad **€uro 2.000,00** (salve diverse determinazioni da parte dell'ufficio comunale competente). Sono stati stimati – inoltre – anche i costi di demolizione del manufatto abusivo che ammontano ad **€uro 3.482,12** (oltre l'IVA pari ad €uro 766,07) ed il costo di un tecnico che si occupi della pratica di demolizione assunto pari ad **€uro 1.281,00** (compresi oneri accessori).

RIEPILOGO SPESE:

Si riepilogano di seguito le spese valutate per sanare le difformità riscontrate:

€uro 2.000,00, derivanti dalla sanzione amministrativa per aver disatteso l'ordinanza di demolizione emessa dal comune di Curinga in data 2 febbraio 2016; tale sanzione è stata valutata in accordo con quanto previsto dal comma 4-bis, articolo 31, d.P.R. 380/2001;

€uro 4.248,19 = (€3.482,12+€766,07 per IVA al 22%) derivanti dai costi di demolizione del manufatto abusivo;

€uro 1.348,64 = (€1.281,00+€67,64 per diritti di segreteria e marca da bollo) derivanti dall'onorario (IVA e cassa inclusi) di un tecnico abilitato incaricato per la presentazione della pratica di demolizione del manufatto abusivo.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA:

Il valore da porre a base d'asta è così ottenuto: **€uro 13.200,00 a dedurre (€2.000,00+€3.482,12+€766,07+€1.281,00+€67,64) = € 5.603,17 arrotondato a €uro 5.600,00.**

Quesito n.17: estrarra reperto fotografico — in formato pdf e formato j.peg — dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni."

Risposta al quesito n. 17

Il reperto fotografico, effettuato in occasione dei sopralluoghi nelle unità staggite (giorno 4 marzo 2020, 29 maggio 2020 e 15 giugno 2020) è riportato nell' allegato n. 1 per complessive pagine 11, numerate dalla n. 1 alla n. 10 (fotografie dalla n. 1 alla n. 26).

Auspucando che la presente relazione possa risultare di valido ausilio al giudice dell'esecuzione immobiliare dr.^{ssa} Adele Foresta,, al fine di poterne desumere i dati e gli elementi preordinati alla definizione del procedimento in argomento, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione del magistrato per ogni eventuale richiesta di chiarimenti e/o integrazioni peritali.

L'ESPERTO PER LA STIMA

Geom. Antonio Filippa

~~CONFIDENTIAL~~

1. The purpose of this document is to provide a comprehensive overview of the project's objectives and scope. It is intended for the use of all project team members and stakeholders.

Project Objectives

The primary objective of this project is to develop a robust and scalable system that meets the needs of our users. Key goals include:

- Improving system performance and reliability.
- Enhancing user experience and interface design.
- Ensuring data security and compliance with industry standards.

2. The project will be managed using a structured approach, with regular communication and reporting to ensure transparency and accountability. The project manager will be responsible for coordinating all activities and resources.

3. The project budget is estimated to be \$1,000,000, with a total duration of 12 months. The budget includes all necessary resources, personnel, and materials.

4. The project team consists of experts in various fields, including software development, project management, and business analysis. We are committed to providing the highest quality of work and customer service.

5. The project will be subject to regular audits and reviews to ensure compliance with all applicable laws and regulations. We will also maintain a strong focus on ethical practices and data privacy.

6. The project will be completed by the end of the fiscal year.

7. The project will be subject to a final review and evaluation.