

ALLEGATI

ALLEGATO A: INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEGLI IMMOBILI;

ALLEGATO B: ELABORATI GRAFICI;

ALLEGATO C: RILIEVO FOTOGRAFICO;

ALLEGATO D: VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE CATASTALI, ELABORATI PLANIMETRICI, ELENCO IMMOBILI ED ESTRATTI DEI FOGLI DI MAPPA AGGIORNATI;

ALLEGATO E: VISURE IPOTECARIE;

ALLEGATO F: TITOLI DI PROPRIETA';

ALLEGATO G: PRATICHE EDILIZIE, ACCERTAMENTO REGOLARITA' EDILIZIE E DOCUMENTAZIONE VARIA: Richieste Concessioni Edilizie, Autorizzazioni Edilizie Varie, Ufficio Sportello Unico Edilizia, Copie Incartamenti Ufficio Tecnico – Comune di Lamezia Terme (CZ);

ALLEGATO H: CONTRATTI DI LOCAZIONE;

ALLEGATO I: REGOLAMENTI DI CONDOMINIO;

ALLEGATO J: ESTRATTO DI MATRIMONIO;

ALLEGATO K: VISURE CAMERALI [REDACTED]

ALLEGATO L: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E STRALCI PSC;

ALLEGATO M: ELEMENTI DI RISCONTRO NELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA;

ALLEGATO N: VERBALE DI SOPRALLUOGO e COMUNICAZIONI.

**AI FINI DEL DEPOSITO TELEMATICO GLI
ALLEGATI SONO STATI OGGETTO DI INVII
SEPARATI**



TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

Oggetto: CAUSA CIVILE ISCRITTA AL N. 74/2016 R.G.E.

– TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME (CZ)

VERTENTE TRA BANCA MONTE DEI PASCHI DI

SIENA S.P.A. CONTRO

ED

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa ADELE FORESTA

Consulente Tecnico d'Ufficio: ing. OTTAVIANO FERRIERI, nato a
Lamezia Terme il 06/01/1970, con studio tecnico in Via Abritti,
175 - 88040 San Mazzeo di Conflenti (CZ).



Giorno 23/02/2017, il signor Giudice dell'Esecuzione
(G.O.T.) dott. Francesco Tallarico, disponeva la
nomina del sottoscritto, Ottaviano ing. Ferrieri,
quale consulente tecnico d'ufficio nella causa N. 74/2016 R.G.E.
– Tribunale di Lamezia Terme (CZ) vertente tra **Banca Monte dei
Paschi di Siena S.p.A.** contro

Studio Tecnico Φ8

INDIRIZZO POSTALE e Sede Fiscale: Via Abritti, 175 - 88040 San Mazzeo di Conflenti (CZ) p.IVA 02342440795
Sedi Operative: C/da Passeri, 50 – 88040 Martirano Lombardo (CZ); Via Mario Paola vico I, 11 – 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel 0968/60129 - Telefax 09681940491, Cellulare: 3391719795
E-mail: info@studiof8.it / studiof8@pec.it - Internet: www.studiof8.it



Il sottoscritto accettava l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti posti dal G.E., che di seguito si riportano integralmente:

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



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

- 10) *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate sotto tale profilo, variazioni catastali), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;*
- 11) *Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato;*
- 12) *Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;*
- 13) *In caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 14) *Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*



- 15) *Determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.*
- 16) *Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria ma completa descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell'ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;*
- 17) *Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.*

PREMESSA

Allo scopo di rispondere adeguatamente ai quesiti posti, si è reso necessario effettuare le seguenti ricerche, presso:

- *Agenzia delle Entrate di Catanzaro, ufficio del catasto, per accertare i dati identificativi degli immobili oggetto d'indagine ed estrarre copia degli elaborati planimetrici, delle planimetrie catastali e degli stralci dei fogli di mappa, nonché, ottenere informazioni e documentazione in merito alle variazioni catastali intervenute negli anni e che riguardavano espressamente i beni indagati;*



- Svariate Agenzie delle Entrate allo scopo di effettuare delle semplici visure;
- Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Catanzaro, per appurare la presenza di creditori iscritti, e poterne indicare nominativi e note di trascrizione;
- Ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme (CZ) per verificare eventuali difformità rispetto alla Legge N. 47/85 e alla vigente normativa in materia urbanistica, all'art. 39 della Legge 724/94, nonché, in merito al condono edilizio ultimo, cioè il D. L. 30 settembre 2003, N. 269 "Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici" art. 32, e attingere, comunque, alle informazioni di carattere urbanistico degli immobili;
- Ufficio Urbanistica del Comune di Lamezia Terme (CZ), al fine di farsi rilasciare copia della cartografia dell'area in cui ricadono i cespiti eseguiti;
- Ufficio "Censi e livelli" del Comune di Lamezia Terme per accertare eventuali gravami sui suoli pignorati;
- Archivio Notarile di Catanzaro, al fine di reperire alcuni titoli di proprietà dei cespiti in esame;
- Ufficio notarile del dottor Gianluca Perrella, al fine di ottenere copia di altri atti;
- Ufficio notarile del dottor Sebastiano Panzarella, allo scopo di recuperare alcune copie di titoli di proprietà;
- Ufficio notarile del dottor Mario Bilangione, per il recupero dei restanti titoli di proprietà;
- Amministratore del condominio del Palazzo Scotellaro, sito in via R. Scotellaro - Sant'Eufemia Lamezia di Lamezia Terme, al fine di avere contezza delle spese e di eventuali insoluti;
- Cancelleria Civile del Tribunale di Lamezia Terme per conoscere le vertenze che riguardano i cespiti immobiliari eseguiti;
- Ufficio di Stato Civile del Comune di Lamezia Terme (CZ), allo



scopo di ottenere le informazioni sul regime patrimoniale degli attori esecutati;

- La ricerca delle registrazioni relative agli immobili investigati è stata effettuata presso l'agenzia delle entrate di Lamezia Terme:
- Camera di Commercio, Industria Artigianato e Agricoltura di Catanzaro - Registro Imprese - archivio ufficiale della CCIAA al fine di eseguire la Visura Storica per le società di capitali esegutate.

Dopo aver prestato fedele giuramento, innanzi al cancelliere, il sottoscritto accedeva alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Lamezia Terme, anche mediante portale telematico, e visionava il fascicolo di causa ascrivibile alla procedura esecutiva N. 74/2016 R.G.E..

Individuati i soggetti implicati nella causa in oggetto, in data 22/03/2017, inviava agli stessi comunicazioni ufficiali, tramite corriere espresso, con le quali fissava la data di sopralluogo dei cespiti esecutati, da svolgersi l'03 aprile 2017, alle ore 10,00 **(vedi allegato N)**.

Ai patrocinatori della parte procedente, altresì, la comunicazione era inoltrata tramite PEC.

Nel giorno e nell'ora stabilita, presso una delle unità immobiliare esegutate, costituita da un edificio indipendente a tre livelli fuori terra, corredato da corte, sito in via Savutano N. 70 di Lamezia Terme (ex Comune di Sambiasse), censito al catasto urbano al foglio di mappa N. 85, particella 714 sub.: 1-2-3-4-5 – identificato nel corso della perizia come Lotto N. 3, erano presenti: il signor [REDACTED] occupante senza titolo l'immobile, il geometra Giovanni Marco Gualtieri, il geometra Rosario Senatore e l'architetto Carla Isabella, personali



collaboratori dello scrivente, ed il sottoscritto **(vedi allegato N)**.

Sul posto si eseguiva il rilievo grafico e fotografico dello stabile, nonché della corte esterna, anch'esso rientrante nella procedura esecutiva **(vedi alleg. N)**.

Il signor [REDACTED] dichiarava di occupare l'immobile a titolo gratuito, in considerazione sia della passata proprietà da ricondurre ad Egli medesimo, fatto, tra l'altro, facilmente documentabile e sia a causa del fallimento intervenuto; affermava inoltre, che allo stato era disoccupato e non percepiva alcun sussidio di disoccupazione.

Ottemperato al rilievo dei cespiti in via Savutano N. 70 si riteneva di poter concludere il primo sopralluogo alle ore 13:00 ed il verbale veniva firmato dagli astanti **(vedi allegato N)**.

Contestualmente si prendevano contatti con il signor [REDACTED] parte in causa, e di comune accordo si stabiliva di fissare al 12 aprile 2017, ore 9:00, il prosieguo delle operazioni peritali ed, in particolare, il rilievo degli immobili siti in Via Torre, ex Comune di Nicastro, territorio di Lamezia Terme **(vedi allegato N)**.

Nel giorno, nell'ora e nel luogo concordati erano presenti: il signor [REDACTED] parte in causa, ed il sottoscritto, accompagnato dai personali collaboratori, geometra Antonio Gallo e geometra Rosario Senatore **(vedi all. N)**.

Sul posto si visionava, fotografava e misurava l'unità immobiliare censita al catasto urbano al foglio di mappa N. 9, particella 1049, sub. 8, in affitto.

Alle ore 10,00 ci si spostava in via Degli Itali per visionare il terreno pignorato ivi ubicato; quindi si esaminava l'altro suolo, sito in via dei Bizantini



posto a breve distanza dal primo, ed entrambi ubicati nel territorio dell'ex Comune di Nicastro **(vedi allegato M)**.

Alle ore 10:30 ci si recava in via Savutano e si visionavano, fotografavano ed accertavano i terreni ivi allocati.

A seguire ci si trasferiva poco lontano allo scopo di visionare, fotografare e misurare il capannone commerciale corredato da corte esclusiva e terreno a cortile, censito al catasto urbano al foglio di mappa N. 85, particella 1764 e terreno al foglio 85, particella 1765.

Ci si trasferiva, quindi, a controllare il terreno in Savutano, lato sinistro della via per chi procede verso l'autostrada, censito al foglio 86, particella 264-265-266-267-341.

Alle ore 12,30 si ritornava in via Torre di Nicastro allo scopo di rilevare l'altra unità immobiliare censita al catasto urbano al foglio di mappa N. 9, particella 1049, sub 9.

Alle ore 13,00 si riteneva di poter concludere il sopralluogo; di comune accordo si stabiliva di continuare la visita giorno 5 maggio alle ore 10,00 a causa dell'assenza del signor [REDACTED] dall'Italia, per i giorni a seguire **(vedi allegato M)**.

Nel giorno ed all'ora statuiti all'incontro in via Tommaso Colloca nell'ex Comune di Sambiasse, territorio di Lamezia Terme erano presenti: il signor [REDACTED] parte in causa, l'architetto Carla Isabella ed il geometra Antonio Gallo, oltre al sottoscritto **(vedi allegato N)**.

Sul posto si misurava, controllava e fotografava la villa con pertinenze



ivi allocata.

Alle ore 12,00 ci si spostava in via F. Fiorentino incrocio con via F. Petrarca allo scopo di rilevare l'immobile multipiano ivi allocato.

Alle ore 12,30 ci si postava in Sant'Eufemia Lamezia, località Aeroporto al fine di visionare il terreno ivi allocato.

Di comune accordo si stabiliva che i restanti immobili sarebbero stati rilevati previo contatto telefonico.

Alle ore 14,00 si riteneva pertanto di concludere il sopralluogo ed il verbale veniva firmato dai presenti **(vedi allegato N)**.

Giorno 12 luglio 2017, alle ore 10,00 in Sambiase, via Pietro Marasco 17, per come concordato per le vie brevi con il signor [REDACTED] il sottoscritto accompagnato dal geometra Giovanni Marco Gualtieri provvedeva a visionare l'appartamento pignorato ivi ubicato, al piano 2, interno 2.

Sul posto era presente il signor [REDACTED] conduttore dell'alloggio in forza di contratto d'affitto regolarmente registrato.

Sul posto si eseguiva il rilievo grafico e fotografico dell'appartamento occupato dal già menzionato signor [REDACTED] insieme alla moglie [REDACTED] e dalle figlie maggiorenni [REDACTED]

Alle ore 10,50 si riteneva di poter concludere il sopralluogo ed il verbale veniva firmato dagli astanti **(vedi allegato M)**.

Lo stesso giorno, ovvero il 12 luglio 2017, dopo essere stato contattato dall'avvocato Simona Barberio, patrocinatore del signor [REDACTED] il sottoscritto accompagnato dal geometra Giovanni Marco Gualtieri si recava in



via Rocco Scotellaro dell'ex Comune di Sant'Eufemia, nel territorio di Lamezia Terme, presso l'omonimo Palazzo allo scopo di visionare l'appartamento al piano primo, scala B, distinto al catasto al foglio 14, particella 923, sub. 75 corredato da box al piano seminterrato distinto al subalterno 30 **(vedi allegato N)**.

I cespiti in esame sono occupati dal signor [REDACTED] e dalla compagna dello stesso, signora [REDACTED] giusto contratto di compravendita sottoscritto in data 19 luglio 2009, che in copia veniva consegnato allo scrivente **(vedi allegato H)**.

Sul posto si eseguiva il rilievo grafico e fotografico dei cespiti pignorati ed alle ore 12,50 si riteneva di poter concludere il sopralluogo; il verbale veniva sottoscritto dai presenti **(vedi allegato N)**.

Afferenti al "Palazzo Scotellaro" insistono altri beni pignorati e specificatamente un terreno, che risultava facilmente accessibile, censito al catasto al foglio 14, particella 924 che veniva fotografato e misurato a partire dalle ore 13,00 di giorno 12 luglio 2017 e due lastrici solari, in tale data inaccessibili **(vedi allegato N)**.

Allo scopo di visionare i due lastrici solari censiti al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, al foglio di mappa N. 14, particella N. 923 sub. 87 piano primo e sub. 88, piano quarto, si rendeva necessario contattare per le vie brevi il signor [REDACTED] **(vedi allegato N)**.

La parte in causa sosteneva, però, che il sub. 87 era fruibile esclusivamente mediante il passaggio attraverso la proprietà di ditte aliene, mentre il sub. 88 era fruibile da due porte in ferro collocate nei due corpi scale A



e B, per le quali non deteneva le chiavi; specificava, altresì, che dal lastrico al piano quarto era perfettamente visibile il lastrico al piano primo.

Allo scopo di poter visionare i suddetti cespiti mi invitava a contattare l'amministratore di condominio, geometra [REDACTED] **(vedi allegato N).**

Lo scrivente, per le vie brevi, riusciva a colloquiare con il citato geometra, il quale pretendeva l'invio della nomina e del giuramento che venivano inoltrati, per email ordinaria, giorno 26 luglio 2017 **(vedi allegato N).**

Sia per le vie brevi, sia nel testo di accompagnamento dell'email citata, veniva fissato (di comune accordo con l'amministratore citato) di effettuare il sopralluogo, giorno 1 agosto 2017, alle ore 17:00 **(vedi allegato N).**

Il sottoscritto il giorno concordato all'incontro provava svariate volte a contattare l'amministratore di condominio, ma senza esito; ad ogni modo alle ore 17,00 il sottoscritto ed il geometra Giovanni Marco Gualtieri, personale collaboratore, si recavano in via Rocco Scotellaro sperando di incontrare il geometra [REDACTED] o un suo delegato.

Alle ore 17,35 constatata l'assenza dell'amministratore di condominio si decideva di chiudere il sopralluogo **(vedi allegato N).**

Il giorno successivo, ossia il 2 agosto 2017, alle ore 11,00 dopo aver contattato dei condomini che detenevano le chiavi del lastrico solare al piano quarto, il sottoscritto eseguiva il sopralluogo completo del cespite dal quale era perfettamente visibile anche il bene allocato al piano primo.

Alle ore 12,10 dopo aver restituito le chiavi ai condomini, si riteneva di poter concludere il sopralluogo e veniva redatto verbale conclusivo **(vedi allegato**



N).

Ultimati i lavori di rilievo e misurazione, nonché, tutte le operazioni preliminari, si espongono di seguito i risultati della consulenza **(vedi allegati A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N).**

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N. 1-2-3

Verifica e controllo della completezza dei documenti di cui all'ex art. 567 codice di procedura civile

In ottemperanza all'ex art. 567, 2° comma codice di procedura civile, il sottoscritto accedeva, in data 27/02/2017, alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari di Lamezia Terme, anche mediante portale telematico, per visionare il fascicolo di causa inerente la procedura esecutiva in oggetto, allo scopo di estrarre copia degli atti e valutare la completezza dei documenti.

Nello specifico la procedura esecutiva individuata con il N. 74/2016 R.G.E. era corredata dalla seguente certificazione ipotecaria e catastale:

- ⇒Certificazioni notarili, in totale 15, accorpate per immobili omogenei e per soggetti, curati dalla dott.ssa Maria Carmela Ressa, notaio in Padova, aggiornate al 10 gennaio 2017, a copertura del ventennio;
- ⇒Estratti dei fogli di mappa dei cespiti indagati;
- ⇒Nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili dell'05/12/2016, Registro Particolare N. 12322, Registro Generale N. 15932, derivante da domanda giudiziale del 22/11/2016, Rep. 983.

Ritenuto che ai sensi del sopra citato articolo di



legge, la documentazione era da ritenersi idonea, si è proceduto all'istruzione della perizia.



QUESITO N. 4

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

I cespiti ricadenti nella procedura esecutiva N. 74/2016 R.G.E.

- Tribunale di Lamezia Terme, incardinata al verbale di pignoramento immobili dell'05/12/2016, R.P. N. 12322, R.G. N. 15932, derivante da domanda giudiziale del 22/11/2016, rep. N. 983 sono ubicati nel territorio di Lamezia Terme (CZ) - ex Comuni di Sambiasse, Nicastro e Sant'Eufemia Lamezia.

Di seguito verranno elencati gli immobili interessati dalla procedura espropriativa contro la società [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

iscritta al REA della Camera di Commercio di Catanzaro al N. [REDACTED]

ed avente numero iscrizione al registro delle imprese e C.F.

[REDACTED] società a responsabilità limitata con un unico socio,

amministratore unico [REDACTED]

[REDACTED] la società [REDACTED]

[REDACTED]

iscritta al REA della Camera di Commercio di Catanzaro al N. [REDACTED]

ed avente numero iscrizione al registro delle imprese e C.F.

[REDACTED] società a responsabilità limitata con un unico socio,

amministratore unico [REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] eseguiti
per le differenti quote di appartenenza ciascuno, per come si dirà.

Nello specifico, i beni eseguiti, i soggetti e le quote, risultano essere le seguenti **(vedi allegato E)**:

Unità Negoziale N. 1

1) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1651, Natura A/7 – “abitazione in villini”, Consistenza 9 vani;

2) M208Q - Lamezia Terme - Nicastro (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 9, Particella 1049, Sub. 8, Natura A/4 – “abitazione di tipo popolare”, Consistenza 2.5 vani, Via Torre;

3) M208Q - Lamezia Terme - Nicastro (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 9, Particella 1049, Sub. 9, Natura A/4 – “abitazione di tipo popolare”, Consistenza 2.5 vani;

4) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 75, Particella 716, Sub. 3 - Particella 720, Sub. 9, Natura A/10 – “uffici e studi privati”, consistenza 14.5 vani, Via Petrarca e Fiorentino;

5) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1765, Natura T – “terreno”, Consistenza 11 are 70 centiare, località Savutano.

Unità Negoziale N. 2

1) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio



85, Particella 1761, Natura T – “terreno”, Consistenza 31 are 18 centiare, località Coschi;

2) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1764, Natura C/1 – “negozi e botteghe”, località Savutano.

Unità Negoziale N. 3

1) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 84, Particella 1044, Sub. 2, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, Consistenza 6 vani, Via Marasco.

Unità Negoziale N. 4

1) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 86, Particella 264, Natura T – “Terreno”;

2) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 86, Particella 265, Natura T – “Terreno”;

3) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 86, Particella 266, Natura T – “Terreno”;

4) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 86, Particella 267, Natura T – “Terreno”;

5) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 86, Particella 341, Natura T – “Terreno”.

Unità Negoziale N. 5

1) M208C - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Terreni, Foglio 16, Particella 128, Natura T – “Terreno”;

2) M208C - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Terreni,



Foglio 16, Particella 129, Natura T – “Terreno”;

3) M208C - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Terreni,

Foglio 16, Particella 264, Natura T – “Terreno”;

4) M208C - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Terreni,

Foglio 16, Particella 265, Natura T – “Terreno”;

5) M208C - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Terreni,

Foglio 16, Particella 359, Natura T – “Terreno”;

6) M208C - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Terreni,

Foglio 16, Particella 360, Natura T – “Terreno”;

7) M208C - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Terreni,

Foglio 16, Particella 361, Natura T – “Terreno”;

8) M208C - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Terreni,

Foglio 16, Particella 362, Natura T – “Terreno”;

9) M208B - Lamezia Terme - Sambiasse (CZ), Catasto Terreni, Foglio

85, Particella 1525, Natura T – “Terreno”;

10) M208B - Lamezia Terme - Sambiasse (CZ), Catasto Terreni,

Foglio 85, Particella 1535, Natura T – “Terreno”;

11) M208B - Lamezia Terme - Sambiasse (CZ), Catasto Terreni,

Foglio 85, Particella 1546, Natura T – “Terreno”;

12) M208R - Lamezia Terme - Sambiasse (CZ), Catasto Fabbricati,

Foglio 85, Particella 1764, Sub. 2, Natura C/1 – “negozi e botteghe”,
Consistenza 400 mq, località Savutano;

13) M208R - Lamezia Terme - Sambiasse (CZ), Catasto Fabbricati,

Foglio 85, Particella 1764, Sub. 3, Natura C/1 – “negozi e botteghe”,



Consistenza 250 mq, località Savutano.

Unità Negoziale N. 6

1) M208S - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 30, Natura C/6 – “stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”, Via R. Scotellaro;

2) M208S - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 75, Natura A/2 – “abitazione di tipo civile”, Consistenza 4 vani;

3) M208S - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 87, Natura L – “lastrico solare”;

4) M208S - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 88, Natura L – “lastrico solare”;

5) M208C - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Terreni, Foglio 14, Particella 924, Natura T – “Terreno”, località Scotellaro;

6) M208A - Lamezia Terme - Nicastro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 37, Particella 719, Natura T – “Terreno”;

7) M208A - Lamezia Terme - Nicastro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 37, Particella 830, Natura T – “Terreno”;

8) M208A - Lamezia Terme - Nicastro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 37, Particella 1694, Natura T – “Terreno”;

9) M208B - Lamezia Terme - Sambiasse (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1744, Natura T – “Terreno”;

10) M208B - Lamezia Terme - Sambiasse (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1897, Natura T – “Terreno”;



11) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1899, Natura T – “Terreno”;

12) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1900, Natura T – “Terreno”;

13) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 2027, Natura T – “Terreno”;

14) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 678, Natura T – “Terreno”;

15) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 714, Sub. 3, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, Consistenza 5.5 vani, Via Savutano;

16) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 714, Sub. 4, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”;

17) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 714, Sub. 5, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”;

18) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 714, Sub. 1, Natura E – “ente urbano”.

a favore di

1) MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A., con sede a Firenze (FI), C.F. 00816350482;

- Relativamente all'unità negoziale N. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;



- Relativamente all'unità negoziale N. 2, per il diritto di proprietà,
per la quota di 1/1;

- Relativamente all'unità negoziale N. 3, per il diritto di proprietà,
per la quota di 1/1;

- Relativamente all'unità negoziale N. 4, per il diritto di proprietà,
per la quota di 1/2;

- Relativamente all'unità negoziale N. 5, per il diritto di proprietà,
per la quota di 1/1;

- Relativamente all'unità negoziale N. 6, per il diritto di proprietà,
per la quota di 1/1.

e contro

1)

- Relativamente all'unità negoziale N. 1, per il diritto di proprietà,
per la quota di 1/1.

2)

- Relativamente all'unità negoziale N. 2, per il diritto di proprietà,
per la quota di 1/1;

- Relativamente all'unità negoziale N. 3, Per il diritto di proprietà,
per la quota di 1/2;

- Relativamente all'unità negoziale n. 4, Per il diritto di proprietà,
per la quota di 1/2;

- Relativamente all'unità negoziale N. 5, Per il diritto di proprietà,



per la quota di 1/1.

3) [REDACTED]

[REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 3, Per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2.

4) [REDACTED]

[REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale N. 6, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1 **(vedi allegato E)**.

Dai confronti effettuati, dalle analisi svolte e dalle ricerche attuate è emersa una perfetta corrispondenza tra i dati riportati sul verbale di pignoramento e quanto riportato in atti e riscontrato sui luoghi di causa in termini di consistenza e di quote di proprietà.

Relativamente agli immobili esegutati, occorre effettuare fin da subito una precisazione basilare, al fine di individuare con precisione la consistenza immobiliare oggetto di stima.

In data 14/04/2017 il sottoscritto avanzava richiesta formale al Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Adele Foresta, relativamente all'unico terreno esegutato situato nel Comune di Catanzaro, Via degli Svevi, censito al catasto rustico al foglio di mappa N. 70, particella N. 678, uliveto di classe 2, mq 43, identificato sul verbale di pignoramento dell'05/12/2016, R.P. N. 12322, R.G. N. 15932 all'unità immobiliare N. 6, immobile N. 14.

In data 18/04/2017, il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Adele Foresta, ordinava al sottoscritto di stimare i soli beni ricadenti nel



circondario dell'adito tribunale, dichiarando, altresì, l'incompetenza del tribunale di Lamezia Terme relativamente ai beni ricadenti nel Comune di Catanzaro, non potendo operare la connessione, posto che il foro dell'esecuzione forzata su beni immobili di cui all'art. 26 c.p.c. è espressamente dichiarato siccome inderogabile dall'art. 28 del codice di rito e non potendo trovare applicazione l'art. 21, richiamato dall'art. 26 citato (*vedi fascicolo telematico – ndr*).

La seconda è più cospicua esclusione, inoltre, si deve all'istanza prodotta dal sottoscritto, il 28/07/2017, con la quale si relazionava al G.E. quanto segue: *“1) Alcuni dei beni pignorati costituiscono dei reliquati di terreni e di suoli utilizzati per le lottizzazioni urbanistiche effettuate, nel tempo, dalle società eseguite. Nello specifico i suddetti reliquati si collocano tutti in località Savutano, nell'ex Comune di Sambiasse, territorio di Lamezia Terme e costituiscono porzioni di strade di accesso, spazi di rispetto, aree e corti comuni. Si tratta ad ogni modo, di suoli che hanno estensioni modestissime (tranne per un caso che costituisce porzione di via Savutano). Nello specifico, si tratta di: a) Terreno censito al catasto di Lamezia Terme, sezione di Sambiasse, foglio di mappa N. 85, particella 1744, vigneto di classe 1[^], superficie 170 mq, R.D. € 2,90, R.A. € 1,05 → identificato sul verbale di pignoramento del 05/12/2016, R.G. N. 15932, R.P. N. 12322 come unità immobiliare N. 6, immobile N. 9; b) Terreno censito al catasto di Lamezia Terme, sezione di Sambiasse, foglio di mappa N. 85, particella 1899, vigneto di classe 1[^], superficie 738 mq, R.D. € 12,58, R.A. € 4,57 → identificato sul verbale di pignoramento del 05/12/2016 R.G. N. 15932, R.P. N. 12322 con l'unità immobiliare N. 6, immobile N. 11; c) Terreno censito al catasto di Lamezia Terme, sezione di Sambiasse, foglio di mappa N. 85, particella 1900, vigneto di classe 1[^], superficie 6 mq, R.D. € 0,10, R.A. € 0,04 → identificato sul verbale di pignoramento del 05/12/2016 R.G. N. 15932, R.P. N. 12322 con*



l'unità immobiliare N. 6, immobile N. 12; d) Terreno censito al catasto di Lamezia Terme, sezione di Sambiasse, foglio di mappa N. 85, particella 2027, incolto improduttivo di classe unica, superficie 145 mq, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01 → identificato sul verbale di pignoramento del 05/12/2016 R.G. N. 15932, R.P. N. 12322 con l'unità immobiliare N. 6, immobile N. 13. e) Il sottoscritto allega le visure catastali, la sovrapposizione tra lo stralcio catastale e l'ortofoto ed alcune foto dei luoghi allo scopo di rappresentare e documentare in modo preciso lo stato di fatto dei terreni citati. Con la presente, pertanto, il sottoscritto per i motivi addotti ritiene di escludere tali cespiti dalla trattazione della perizia e della conseguente stima, fatta salva diversa ed autorevole disposizione da parte della S.S.VV.II." (vedi fascicolo telematico – ndr).

In data 01/08/2017 il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Adele Foresta, disponeva come segue: "Visto, si autorizza l'esperto a procedere secondo quanto prospettato" (vedi fascicolo telematico – ndr).

Alla luce di quanto sopra richiamato e dopo aver effettuato le dovute considerazioni sulla natura dei cespiti, sulla loro destinazione d'uso, sul reale utilizzo della quota pignorata, nonché al fine di escludere l'innestarsi di possibili servitù ingestibili per l'acquirente e, soprattutto, con riferimento all'ubicazione dei cespiti, collocati negli ex Comuni di Sambiasse, Nicastro e Sant'Eufemia Lamezia, la presente perizia immobiliare riguarderà i seguenti **Lotti autonomi, pignorati per l'intero (tranne per il Lotto N. 8, per come si dirà):**

LOTTO N. 1: PIENA PROPRIETA' di una villa corredata da un vasto giardino, costituito da due terreni uniti e collegati tra loro con accessori vari, a tre livelli ma



costituente un'unica abitazione, insistente in Via Tommaso Colloca, in Sambiase di Lamezia Terme, censito al catasto fabbricati al **foglio di mappa N. 85, particella 1651, sub. 1**, z. c. 1, natura A/7 – Abitazioni in villini – classe U, consistenza 10,5 vani, superficie catastale totale 325 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 316 m², rendita € 921,88, *catastalmente* località Coschi-Savutano, piano T-1-S1 e terreni a corredo censiti al catasto di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiase, **foglio di mappa N. 85, particella 1761**, vigneto di classe 1[^], superficie 3.118 mq, R.D. € 53,14, R.A. € 19,32 e **foglio di mappa N. 85, particella N. 1897**, vigneto di classe 1[^], superficie 245 mq, R.D. € 4,18, R.A. € 1,52.

LOTTO N. 2: PIENA PROPRIETA' di un capannone commerciale

corredato da corte esterna esclusiva, a due livelli fuori terra (porzione) insistente in Via Savutano 44, in Sambiase di Lamezia Terme, censito al Catasto fabbricati al **Foglio 85, Particella 1764, sub. 1**, corte - bene comune non censibile (b.c.n.c.) – **sub. 2**, z. c. 1, natura C/1 – negozi e botteghe – classe 4, consistenza 400 m², superficie catastale totale 458 m², rendita € 3.387,96,



catastalmente contrada Savutano s.n.c., piano T-1 – **sub. 3**, z. c. 1, natura C/1 – negozi e botteghe – classe 4, consistenza 250 m², superficie catastale totale 264 m², rendita € 2.117,47, *catastalmente* contrada Savutano s.n.c.

LOTTO N. 3: PIENA PROPRIETA' di un appezzamento di terreno, attualmente parte integrante della corte di pertinenza al complesso immobiliare, identificato col "Lotto 2" insistente su Via Savutano 44, in Sambiasse di Lamezia Terme, censito al Catasto terreni, dello stesso comune, sezione censuaria di Sambiasse, **foglio di mappa N. 85, particella 1765**, vigneto di classe 1[^], superficie 1.170 mq, R.D. € 19.94, R.A. € 7,25.

LOTTO N. 4: PIENA PROPRIETA' di un edificio cielo-terra, disposto su tre livelli, corredato di corte esclusiva, ubicato in via Savutano 70, in Sambiasse di Lamezia Terme, censito al Catasto fabbricati al **Foglio 85, Particella 714, sub. 1**, corte - bene comune non censibile (b.c.n.c.) – **sub. 2**, scale - bene comune non censibile (b.c.n.c.) – **sub. 3**, z. c. 1, natura A/3 – abitazioni di tipo economico – classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 119 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 119 m², rendita €



355,06, contrada Savutano 102, piano T, interno 1 – **sub. 4**, z. c. 1, natura A/3 – abitazioni di tipo economico – classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 131 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 129 m², rendita € 419,62, contrada Savutano 102, piano 1, interno 2 – **sub. 5**, z. c. 1, natura A/3 – abitazioni di tipo economico – classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 101 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 96 m², rendita € 290,51, *catastalmente* contrada Savutano 102, piano 2, interno 3.

LOTTO N. 5: PIENA PROPRIETA' di un suolo agricolo nel quale è custodito del materiale da cantiere, con accesso da via Tommaso Colloca, in Sambiasse di Lamezia Terme, mediante un cancello veicolare in acciaio, censito al Catasto rustico al *Foglio 85, Particella 1525*, vigneto di classe 1[^], superficie 1.059 mq, R.D. € 18,05, R.A. € 6,56 - *Foglio 85, Particella 1535*, vigneto di classe 1[^], superficie 381 mq, R.D. € 6,49, R.A. € 2,36 - *Foglio 85, Particella 1546*, vigneto di classe 1[^], superficie 1.036 mq, R.D. € 17,66, R.A. € 6,42.

LOTTO N. 6: PIENA PROPRIETA' di un appartamento, allocato al piano secondo di un edificio a maggiore consistenza,



ubicato in via Pietro Marasco 17, in Sambiasse di Lamezia Terme, censito al Catasto fabbricati al **Foglio 84, Particella 1044, sub. 2**, z. c. 1, natura A/3 – abitazioni di tipo economico – classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 145 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 137 m², rendita € 387,34, *catastalmente* via Prunia, piano 2, interno 2.

LOTTO N. 7: PIENA PROPRIETA' di un edificio multipiano, cielo-terra, aderente su due lati con altri fabbricati di ditte aliene, utilizzato, in parte, ad abitazione ed in parte ad ufficio, ubicato su via Francesco Fiorentino al civico 87-91 ma con accesso anche dalla parallela via Francesco Petrarca al civico N. 35, in Sambiasse di Lamezia Terme, censito al Catasto fabbricati al **Foglio 75, Particella 716, sub. 3, unita** alla **particella 720, sub. 9**, z. c. 1, natura A/10 – uffici e studi privati – classe Unica, consistenza 17,5 vani, superficie catastale totale 350 m², rendita € 2.033,35, *catastalmente* via Francesco Petrarca N. 35, via Francesco Fiorentino N. 91, piano T-1-2-3.

LOTTO N. 8: QUOTA DI PROPRIETA' PARI AD 1/2 DEL TOTALE di un appezzamento di terreno agricolo nel quale è posizionato un traliccio per telecomunicazioni ed



accessori (precisamente sulla particella 266), con accesso da via Bruno Napoleone Ruberto (traversa di via Savutano), in Sambiasse di Lamezia Terme, mediante un cancello veicolare rabberciato, censito al Catasto rustico al **Foglio 86, Particella 264**, porzione AA, seminativo di classe 2[^], superficie 2.100 mq, R.D. € 7,59, R.A. € 2,17, porzione AB, vigneto di classe 1[^], superficie 150 mq, R.D. € 2,56, R.A. € 0,93 - **Foglio 86, Particella 265**, porzione AA, seminativo di classe 2[^], superficie 400 mq, R.D. € 1,45, R.A. € 0,41, porzione AB, vigneto di classe 1[^], superficie 80 mq, R.D. € 1,36, R.A. € 0,50 - **Foglio 86, Particella 266**, porzione AA, seminativo di classe 2[^], superficie 2.000 mq, R.D. € 7,23, R.A. € 2,07, porzione AB, vigneto di classe 1[^], superficie 140 mq, R.D. € 2,39, R.A. € 0,87 - **Foglio 85, Particella 267**, seminativo di classe 2[^], superficie 1.400 mq, R.D. € 5,06, R.A. € 1,45 - **Foglio 86, Particella 341**, porzione AA, seminativo di classe 2[^], superficie 800 mq, R.D. € 2,89, R.A. € 0,83, porzione AB, vigneto di classe 1[^], superficie 90 mq, R.D. € 1,53, R.A. € 0,56.

LOTTO N. 9: PIENA PROPRIETA' di un alloggio, allocato al piano primo di un edificio di remota costruzione



(affiancato al LOTTO N. 10 – stesso pianerottolo),
ubicato in via Torre al civico N. 41, in Nicastro di
Lamezia Terme, censito al Catasto Fabbricati al *Foglio*
9, Particella 1049, sub. 8, z. c. 2, natura A/4 –
abitazioni di tipo popolare – classe 2, consistenza 2,5
vani, superficie catastale totale 51 m², superficie catastale
totale escluse aree scoperte 51 m², rendita € 73,60,
catastalmente via F. Nicotera snc, piano 1.

LOTTO N. 10: PIENA PROPRIETA' di un alloggio, allocato al
piano primo di un edificio di remota costruzione
(affiancato al LOTTO N. 9 – stesso pianerottolo),
ubicato in via Torre al civico N. 41, in Nicastro di
Lamezia Terme, censito al Catasto Fabbricati al *Foglio*
9, Particella 1049, sub. 9, z. c. 2, natura A/4 –
abitazioni di tipo popolare – classe 2, consistenza 2,5
vani, superficie catastale totale 54 m², superficie catastale
totale escluse aree scoperte 54 m², rendita € 73,60,
catastalmente via F. Nicotera snc, piano 1.

LOTTO N. 11: PIENA PROPRIETA' di un suolo urbanizzato
(senza attitudini edificatorie, oramai sfruttate) utilizzato
impropriamente ed arbitrariamente come parcheggio dai
conduttori degli alloggi vicini, con accesso diretto da



via Degli Itali, in Nicastro di Lamezia Terme, mediante una sbarra a comando elettronico, censito al Catasto rustico al *Foglio 37, particella 830*, uliveto di classe 2[^], superficie 170 mq, R.D. € 0,97, R.A. € 0,61 e *Foglio 37, particella 1694*, uliveto di classe 1[^], superficie 137 mq, R.D. € 1,03, R.A. € 0,5.

LOTTO N. 12: PIENA PROPRIETA' di un suolo urbanizzato

(senza attitudini edificatorie, oramai sfruttate) utilizzato impropriamente ed arbitrariamente come corte ad uso comune dai conduttori dell'adiacente condominio, con accesso diretto da via Dei Taurini incrocio con via Degli Uliveti, traverse di via Bizantini, in Nicastro di Lamezia Terme, delimitato sui lato Nord ed Ovest dal muro di recinzione del fabbricato condominiale, censito al Catasto rustico al *Foglio 37, Particella 719*, uliveto di classe 1[^], superficie 90 mq, R.D. € 0,67, R.A. € 0,35.

LOTTO N. 13: PIENA PROPRIETA' di un appezzamento di

terreno agricolo, suddiviso in due porzioni da una canale del Consorzio di Bonifica, con accesso dalla strada di servizio esterna all'Aeroporto Internazionale di Lamezia Terme "Sant'Eufemia", lato Nord che si dipana dalla grande rotatoria sulla S.S. N. 18 ed incrocia viale



Rodolfo Imbrogno (viale di accesso principale agli imbarchi/arrivi aeroportuali), in Sant'Eufemia Lamezia, territorio di Lamezia Terme, mediante una strada sterrata che serve le innumerevoli proprietà agricole distribuite nell'area, censito al Catasto rustico al **Foglio 16, Particella 128**, vigneto di classe 1[^], superficie 1.050 mq, R.D. € 17,90, R.A. € 6,51 - **Foglio 16, Particella 129**, vigneto di classe 1[^], superficie 2.060 mq, R.D. € 35,11, R.A. € 12,77 - **Foglio 16, Particella 264**, vigneto di classe 1[^], superficie 980 mq, R.D. € 16,70, R.A. € 6,07 - **Foglio 16, Particella 265**, vigneto di classe 1[^], superficie 1.410 mq, R.D. € 24,03, R.A. € 8,74 - **Foglio 16, Particella 359**, vigneto di classe 1[^], superficie 930 mq, R.D. € 15,85, R.A. € 5,76 - **Foglio 16, Particella 360**, vigneto di classe 1[^], superficie 720 mq, R.D. € 12,27, R.A. € 4,46 - **Foglio 16, Particella 361**, vigneto di classe 1[^], superficie 600 mq, R.D. € 10,23, R.A. € 3,72 - **Foglio 16, Particella 362**, vigneto di classe 1[^], superficie 890 mq, R.D. € 15,17, R.A. € 5,52.

LOTTO N. 14: PIENA PROPRIETA' di un appartamento, allocato al piano primo di un edificio a maggiore consistenza, corredato da box al piano seminterrato, ubicato in via



Rocco Scotellaro snc, scala B, in Sant'Eufemia Lamezia, territorio di Lamezia Terme, censito al Catasto fabbricati al **Foglio 14, Particella 923, sub. 75**, z. c. 1, natura A/2 – abitazioni di tipo civile – classe Unica, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 75 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 70 m², rendita € 309,87, *catastalmente* via Rocco Scotellaro snc, piano 1 e box censito al Catasto fabbricati al **Foglio 14, Particella 923, sub. 30**, z. c. 1, natura C/6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) – classe 3, consistenza 11 m², superficie catastale totale 11 m², rendita € 17,04, *catastalmente* via Rocco Scotellaro snc, piano S1

LOTTO N. 15: PIENA PROPRIETA' di un lastrico solare, accessibile dai corpi scale A e B attraverso due porte metalliche, allocato al piano quarto di un edificio a maggiore consistenza, ubicato in via Rocco Scotellaro snc, scala A e B, in Sant'Eufemia Lamezia, territorio di Lamezia Terme, censito al Catasto fabbricati al **Foglio 14, Particella 923, sub. 88**, “lastrico solare”, consistenza 285 m², senza rendita, *catastalmente* via Rocco Scotellaro snc, piano 4.



LOTTO N. 16: NUDA PROPRIETA' di un lastrico solare, intercluso ed accessibile esclusivamente mediante il passaggio attraverso ditte aliene che ne detengono il possesso, allocato al piano primo di un edificio a maggiore consistenza, ubicato in via Rocco Scotellaro snc, scala A e B, in Sant'Eufemia Lamezia, territorio di Lamezia Terme, censito al Catasto fabbricati al *Foglio 14, Particella 923, sub. 87*, "lastrico solare", consistenza 280 m², senza rendita, *catastalmente* via Rocco Scotellaro snc, piano 1.

LOTTO N. 17: PIENA PROPRIETA' di un suolo urbanizzato, utilizzato impropriamente ed arbitrariamente come parcheggio dai conduttori degli alloggi del "Palazzo Scotellaro", con accesso diretto da Viale Piazza Italia, mediante una traversa "senza nome", censito al Catasto rustico al *Foglio 14, Particella 924*, seminativo di classe 2[^], superficie 290 mq, R.D. € 1,20, R.A. € 0,30.

Il ***Lotto 1***, ossia la villa corredata da un vasto giardino, costituito da due terreni uniti e collegati tra loro con accessori vari, a tre livelli ma costituente un'unica abitazione, insistente in Via Tommaso Colloca, in Sambiasse di Lamezia Terme:

- 1) per la ***particella 1651 del foglio 85*** - di esclusiva proprietà della [REDACTED] con sede a



Lamezia Terme, [REDACTED] per averlo acquistato con atto di **compravendita** a rogito della dott. Mario Bilangione, del 28 maggio 2004, rep. N. 81046 raccolta N. 22695, registrato a Lamezia Terme il 11/06/2004 al N. 707, serie 1T e trascritto a Catanzaro il 14/06/2004 al N. 11493 R.G. e N. 7890 R.P. **(vedi allegato F)**.

2) ***Particella 1761 foglio 85*** - di proprietà esclusiva della signora [REDACTED] *parte in causa e pignorata per la quota di spettanza pari a 1/1*, nata a [REDACTED] [REDACTED] pervenute con atto di **compravendita** del 19/12/2002, a rogito del notaio Mario Bilangione repertorio N. 75890 raccolta N. 20766, registrato a Lamezia Terme il 03/01/2003 al n. 9 e trascritto il 15/01/2003 al N. 756 R.G. e al N.602 R.P. in particolare l'atto riguardava la particella ex 1595 del foglio 85, oggi identificata al foglio 85 particella 1761 **(vedi allegato F)**.

3) ***Particella 1897 Foglio 85*** - i terreni, di proprietà esclusiva di [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] sono pervenuti con diversi atti di **Compravendita** che a seguito di variazione e soppressioni hanno generato l'odierna identificativo (*particella 1897 Foglio 85*): in particolare le compravendite sono:

- **Compravendita** a rogito del notaio Mario Bilangione repertorio N. 79803 raccolta N. 22258 del 12/02/2004,



registrato a Lamezia Terme il 08/03/2004 al N. 295 e trascritto il 09/03/2004 al N.4450 R.G. e N.3118 R.P. (*particelle 282, 283, 280 del foglio 85*);

- **Compravendita** a rogito del notaio Mario Bilangione repertorio N. 76630, raccolta N. 21090 del 19/03/2003, registrato a Lamezia Terme il 27/03/03 al N. 559 e trascritto il 17/04/2004 al N. 7251R.G. e al N.4625 R.P. (*particella 281 del foglio 85*);
- **Compravendita** a rogito del notaio Mario Bilangione repertorio N. 84419, raccolta N. 23839 del 25/02/2005 trascritto il 14/03/2005 al N. 6016 R.G. e al N. 3655 R.P. (*particella 406 del foglio 85*);
- **Compravendita** a rogito del notaio Mario Bilangione repertorio N. 84362 raccolta N. 23818 del 17/02/2005, registrato al Lamezia terme il 11/03/2005 al N. 470 e trascritto il 14/03/2005 al N. 6008 R.G. e al N. 3647 R.P. (*particella 1752 del foglio 85*) **(vedi allegato F)**.

Il **Lotto 2**, ovvero il capannone commerciale corredato da corte esterna esclusiva a due livelli fuori terra (porzione) insistente in Via Savutano 44, in Sambiase di Lamezia Terme, risulta di proprietà per 1/1 di [REDACTED] *parte in causa e pignorata per la quota di spettanza,* [REDACTED]

[REDACTED] È pervenuto con atto di acquisto con **compravendita** del 19/12/2002, a rogito del notaio Mario Bilangione Repertorio n. 75890, raccolta N. 20766, registrato a Lamezia Terme il



03/01/2003 al N. 9 e trascritto il 15/01/2003 al N. 756 R.G. e al N. 602 R.P., si precisa che l'atto di compravendita riguardava l'area di sedime, censita al catasto terreni del comune di Lamezia Terme al foglio di mappa 85 particella 490, dove oggi insiste il fabbricato **(vedi allegato F)**.

Il terreno che costituisce il **Lotto 3** è parte integrante della corte di pertinenza del complesso immobiliare identificato con il "Lotto 2" è di esclusiva proprietà della società [REDACTED] con sede a Lamezia Terme, [REDACTED] in forza dell'atto di **compravendita**, a rogito del dott. Mario Bilangione del 30/03/2004 repertorio N. 80355 - raccolta N. 22480, registrato a Lamezia Terme il 19/04/2004 al N. 473, e trascritto il 20/04/2004 al N. 7365 R.G. e N. 5033 R.P.; in particolare l'atto riguardava l'acquisto dell'area di sedime, censito all'epoca alla particella 289, del foglio 85 **(vedi allegato F)**.

Il **Lotto 4** è costituito dalla piena proprietà di un edificio indipendente, disposto su tre livelli, corredato di corte esclusiva, ubicato in via Savutano 70, in Sambiase di Lamezia Terme, censito al Catasto fabbricati al Foglio 85, Particella 714, sub. 1, corte - bene comune non censibile (b.c.n.c.) - sub. 2, scale - bene comune non censibile (b.c.n.c.) e sub. 3. L'immobile, di proprietà esclusiva di [REDACTED] con sede in [REDACTED] è pervenuto con **Compravendita** a rogito del notaio Mario Bilangione repertorio N. 92134 e Raccolta N. 27499 del



25/07/2007, registrato a Lamezia Terme il 02/08/2007 al N. 1548, trascritto il 03/08/2007 al N. 14269 R.G. e 8661 R.P. **(vedi allegato F)**.

Il suolo edificabile, che costituisce il **Lotto 5** nel quale è custodito del materiale da cantiere, con accesso da via Tommaso Colloca, in Sambiase di Lamezia Terme, è di esclusiva proprietà di [REDACTED]

[REDACTED], pervenute da atto di **Compravendita** a rogito del notaio Mario Bilangione repertorio N. 75890, raccolta N. 20766 del 19/12/2002, registrato a Lamezia Terme il 03/01/2003 al N. 9 e trascritto il 15/01/2003 al N. 756 R.G. e al N. 602 R.P. **(vedi allegato F)**.

Il **Lotto 6**, ovvero l' appartamento, allocato al piano secondo di un edificio a maggiore consistenza, ubicato in via Pietro Marasco 17, in Sambiase di Lamezia Terme - località Prunia è di piena proprietà dei signori [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] coniugi, in regime di separazione patrimoniale beni, per la quota di ½ ciascuno, in forza dell'atto di **Compravendita** a rogito del notaio Mario Bilangione al repertorio N. 59191 raccolta N. 15126 del 21/07/1997 registrato a Lamezia Terme il 09/07/1997 al N. 1302 serie IH e trascritto il 19/08/1997 al N. 15750 R.G. e al N. 13080 R.P. **(vedi allegato F)**.

L'ufficio multipiano, cielo-terra, costituisce il **Lotto 7**, aderente su due lati con altri fabbricati di ditte aliene, utilizzato, in parte, ad abitazione, ed in parte impropriamente ad ufficio ubicato su Francesco Fiorentino al civico 87-91 ma con accesso anche dalla parallela via



Francesco Petrarca al civico N. 35, in Sambiase di Lamezia Terme, è pervenuto alle ditte pignorate per diversi atti di compravendita tutti indicanti la **piena proprietà** del bene da parte della società [REDACTED]

[REDACTED] con sede a Lamezia Terme, C.F. [REDACTED]

tali atti riguardano l'acquisto, tramite atto di **compravendita**, delle particelle che costituiscono il lotto 7 (F.75 P.716 sub.3 e P.720 sub.9) più precisamente all'epoca delle compravendite erano:

- 1) Ex F.75 - P.716 Sub.1,2 e P.720 Sub.4 - Fabbricato per civile abitazione non di lusso, acquisto con atto di **compravendita** a rogito del notaio Mario Bilangione al repertorio N. 77343 Raccolta N. 21360 del 05/06/2003 trascritto il 02/07/2003 al N. 11828 R.G. e al N. 7872 R.P.;
- 2) Ex F.75 P.720 Sub.8- Fabbricato per civile abitazione non di lusso, **compravendita** a rogito del notaio Mario Bilangione repertorio N. 77342 Raccolta N. 21359 del 05/06/2003 trascritto il 02/07/2003 al N. 11827 R.G. e al N. 7871 R.P.;
- 3) Ex F.75 P.720 Sub.2- Fabbricato per civile abitazione non di lusso, **compravendita** a rogito del notaio Mario Bilangione repertorio N. 79689 raccolta N. 22225 del 04/02/2004, registrato a Lamezia Terme il 01/03/2004 al numero 260 serie 1T e trascritto il 02/03/2004 al N. 3973 R.G. e al N. 2806 R.P.;
- 4) Ex F.75 P.720 Sub.3 - Fabbricato per civile abitazione non di lusso, **compravendita** a rogito del notaio Mario Bilangione repertorio N. 81733 raccolta N. 22895 del



03/08/2004 registrato a Lamezia Terme il 06/08/2004 al N. 1013 e trascritto il 06/08/2004 al N. 16335 R.G. e al N. 10633 R.P. **(vedi allegato F)**.

Il **Lotto N. 8** consta nell'appezzamento di terreno agricolo nel quale è posizionata un traliccio con antenne per telecomunicazioni, con accesso da via Bruno Napoleone Ruberto (traversa di via Savutano), in Sambiasse di Lamezia Terme, risulta proprietaria la signora [REDACTED] *parte in causa e pignorata per la quota di spettanza per pari a 1/2,* [REDACTED]
[REDACTED]

Il bene è pervenuto in forza dell'atto di **compravendita** a rogito del notaio Notaro Francesco repertorio N. 81083 raccolta N. 14052 del 09/06/1994 registrato a Lamezia Terme il 28 giugno 1994 al N. 1440 serie 1 VAL e trascritto il 06/07/1994 al N. 12881 R.G. e al N. 10547 R.P. **(vedi allegato F)**.

Il **Lotto N. 9** è composto da un alloggio, allocato al piano primo di un edificio di remota costruzione (affiancato al LOTTO N. 10 - stesso pianerottolo), ubicato in via Torre al civico N. 41, in Nicastro di Lamezia Terme, tale bene è di **piena ed esclusiva proprietà** della società [REDACTED] con sede a [REDACTED]
[REDACTED], pervenuto mediante **Compravendita** a rogito del notaio Mario Bilangione repertorio N. 84023, raccolta N. 23694 del 25/01/2005 registrato a Lamezia Terme il 30/01/2005 al N. 248 e trascritto il 31/01/2005 al N. 2213 R.G. e N. 1637 R.P.,



precisamente, sull'atto di compravendita si tratta del bene censito al Foglio 9 Particella 1049 ex Sub. 1101 **oggi Sub. 8 e 9 (vedi allegato F).**

L'alloggio allocato al piano primo di un edificio di remota costruzione (affiancato al LOTTO N. 8 - stesso pianerottolo), costituisce il **Lotto 10**, ubicato in via Torre al civico N. 41, in Nicastro di Lamezia Terme, tale bene è di **piena ed esclusiva proprietà** della società [REDACTED] con sede a [REDACTED]

[REDACTED] pervenuto mediante **Compravendita** a rogito del notaio Mario Bilangione repertorio N. 84023, raccolta N. 23694 del 25/01/2005 registrato a Lamezia Terme il 30/01/2005 al N. 248 e trascritto il 31/01/2005 al N. 2213 R.G. e N. 1637 R.P., precisamente, sull'atto di compravendita si tratta del bene censito al Foglio 9 Particella 1049 ex Sub. 1101 **oggi Sub. 8 e 9 (vedi allegato F).**

Il **Lotto 11** è composto da un suolo urbanizzato (senza attitudini edificatorie residue) utilizzato impropriamente ed arbitrariamente come parcheggio dai conduttori degli alloggi vicini, con accesso diretto da via Degli Itali, in Nicastro di Lamezia Terme, mediante una sbarra a comando elettronico, la piena proprietà risulta in testa ad [REDACTED] con sede in [REDACTED]

[REDACTED] È pervenuto con **Compravendita** a rogante Bilangione Mario, repertorio N. 85417 raccolta N. 24195 del 25/05/2005 registrato a Lamezia Terme il 31/05/05 al N. 896 serie 1T e trascritto il 06/06/2005 al N. 14136 R.G. e N. 8100 R.P. **(vedi allegato F).**



Più precisamente, sull'atto, vengono citati i terreni originari che ad oggi costituiscono le particelle pignorate, in particolare censite al catasto terreni del comune di Lamezia Terme al *foglio 37 particelle 700 (oggi 1694) e 830 (invariata)*.

La piena proprietà del suolo urbanizzato (senza attitudini edificatorie residue) costituente il **Lotto 12** risulta utilizzato impropriamente ed arbitrariamente come corte ad uso comune dai conduttori dell'adiacente condominio, con accesso diretto da via Dei Taurini incrocio con via Degli Uliveti, traverse di via Bizantini, in Nicastro di Lamezia Terme, delimitato sui lato Nord ed Ovest dal muro di recinzione del fabbricato condominiale, la *piena proprietà* risulta alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] che lo aveva ottenuto, assieme ad altri beni, con atto di **compravendita** a rogito del notaio dottoressa Iadvida Palange del 16/01/2003 con repertorio N. 270282, raccolta N. 17922, registrato a Lamezia Terme il 04/02/2003 al N. 239 e trascritto il 22/01/2003 al N. 1341 R.G. e N. 984 R.P. **(vedi allegato F)**.

Molte particelle costituiscono il **Lotto 13** e formano un appezzamento di terreno agricolo, suddiviso in due porzioni da una canale del Consorzio di Bonifica, con accesso dalla strada di servizio esterna all'Aeroporto Internazionale di Lamezia Terme "Sant'Eufemia", lato Nord che si dipana dalla grande rotatoria sulla S.S. N. 18 ed incrocia viale Rodolfo Imbrogno (viale di accesso principale agli imbarchi/arrivi aeroportuali), in Sant'Eufemia Lamezia,



territorio di Lamezia Terme, mediante una strada sterrata che serve le innumerevoli proprietà agricole distribuite nell'area, l'area risulta di esclusiva proprietà della signora [REDACTED] *parte in causa e pignorata per la quota di spettanza per pari a 1/1, nata a* [REDACTED] [REDACTED] che possiede i terreni in forza all'atto di **compravendita** a rogito del notaio dottoressa Rosaria Carmela Agapito al repertorio N. 42216 raccolta N. 7586 del 25/08/1993, registrato a Lamezia Terme il 07/09/1993 al N. 1915 serie I trascritto il 09/09/1993 al N. 16865 R.G. e N. 14175 R.P. **(vedi allegato F).**

Il **Lotto 14** (appartamento, allocato al piano primo di un edificio a maggiore consistenza, corredato da box al piano seminterrato), il **Lotto 15** (lastrico solare, accessibile dai corpi scale A e B attraverso due porte metalliche, allocato al piano quarto di un edificio a maggiore consistenza), il **Lotto 16** (lastrico solare, intercluso ed accessibile esclusivamente mediante il passaggio attraverso ditte aliene che ne detengono il possesso, allocato al piano primo di un edificio a maggiore consistenza, ubicato in via Rocco Scotellaro s.n.c., scala A e B) e il **Lotto 17** (suolo urbanizzato (area standard) utilizzato impropriamente ed arbitrariamente come parcheggio dai conduttori degli alloggi del "palazzo Scotellaro", con accesso diretto da Viale Piazza Italia, mediante una traversa "senza nome", ubicati in via Rocco Scotellaro s.n.c., scala B, in Sant'Eufemia Lamezia, territorio di Lamezia Terme, risultano di *piena proprietà* della società [REDACTED]



██████████ con sede in ██████████
██████████, che li otteneva mediante **atto di Permuta** del
02/07/2008 a rogito del notaio Panzarella Sebastiano al repertorio N.
5651, raccolta N. 3435, registrato in Catanzaro l'08/07/2008 al N.
5352, trascritto a Catanzaro l' 08/07/2008 al N. 11315 R.G. e al N.
7156 R.P. **(vedi allegato F).**

Più precisamente la permuta riguardava il trasferimento sia del
terreno edificabile (F.14, P.449), sia della procedura per l'ottenimento
del Permesso di Costruire presentata al comune di Lamezia Terme.

Nell'atto di permuta si legge, infatti: "(...omissis...) La società
██████████ **trasferisce a titolo di permuta** alla società ██████████ che
accetta ed acquista la proprietà - **terreno edificatorio** sito nel centro urbano dell'ex Comune
di Sant'Eufemia Lamezia (...omissis...) **foglio di mappa 14 particella 449(...)**" in sostanza
dunque, la ██████████ otteneva, mediante la permuta, oltre al
terreno edificatorio, anche "l'iter" già avviato per la: "(...) realizzazione di un
fabbricato sul predetto lotto (...) allo stato attuale è in corso la procedura per il rilascio
dell'atto autorizzativo(...omissis...)" (Permesso di Costruire) **(vedi allegato F).**

LOTTO N.1

Il lotto è raggiungibile dall'uscita autostradale di Lamezia
Terme - Autostrada Salerno-Reggio Calabria; percorso un breve tratto
sulla S.S. N. 109, si passa sulla S.P. 106 (che in prossimità
dell'abitato è nomata via Savutano), ci si immette su via Coschi e
quindi si svolta sulla sinistra su via Tommaso Colloca, che percorsa



fino al termine (svoltando verso Est), conduce, di fatto, fronte al cancello d'ingresso della villa pignorata.

E', altresì, evidente che i beni pignorati sono raggiungibili dal centro urbano di Sambiasse e di Nicastro, portandosi su via Savutano e poi seguendo le indicazioni sopra fornite.

Località

Savutano ha subito, negli ultimi anni, una trasformazione radicale che ha mutato totalmente il tessuto urbanistico dell'area.



Negli anni ottanta del ventesimo secolo esistevano pochissime costruzioni al di sotto della linea ferrata Lamezia-Catanzaro, e le poche costruzioni, praticamente tutte sorte abusivamente, si affacciavano sulla strada provinciale che conduceva allo svincolo autostradale.

Fu proprio nei primi anni '80 che si procedette alla costruzione di 10 palazzine dell'ATERP, in parte ancora oggi incomplete, ma che segnavano, all'epoca, il limite meridionale dell'abitato di Sambiasse.

Negli ultimi vent'anni, invece, grazie al completamento di alcune infrastrutture fondamentali, prime tra tutte via Senatore Arturo Perugini, il nuovo sottopasso su via Basilio Sposato ed il trasferimento della nuova sede comunale e dell'ospedale, l'area è



letteralmente esplosa tanto da risultare uno dei quartieri più abitati, vivibili e moderni della Città di Lamezia Terme.

Negli ultimissimi anni, poi, la costruzione della Chiesa dedicata a Santa Maria Goretti, l'apertura di alcune attività commerciali importanti e, per finire, l'imminente completamento del "parco urbano" hanno contribuito ad accrescere l'appetibilità dell'area.

Il lotto oggetto di stima, seppure è parte integrante della "nuova" e "moderna" edificazione dell'area non rispecchia i canoni



locali, potendosi, senza alcun dubbio definire un "immobile di pregio" per di più edificato e pensato con una concezione attuale, anche dal punto di vista

prettamente architettonico, urbanistico ed ambientale.

Si è riflettuto a lungo sull'opportunità di creare un solo lotto oppure smembrarlo in tre porzioni, ma d'altra parte la conformazione del bene è tale che non può, in alcun modo, essere inteso come "porzioni staccate" in quanto trattasi di un organismo unitario che costituisce una villa monofamiliare con accessori - giardino, piscina, verde, camminamenti, siepe e recinzione.

Come già anticipato sopra, le diverse porzioni che compongono la villa, infatti, appartengono a differenti soggetti giuridici, che fanno



capo, però, ai medesimi proprietari, ovvero i coniugi [REDACTED]

Nella creazione della villa e degli spazi dedicati i soggetti in questione non hanno in alcun modo tenuto conto delle diverse proprietà dando vita ad una commistione inestricabile.

Le singole porzioni, pignorate per l'intero, appartengono infatti a diversi soggetti; nello specifico: **la particella 1651 del foglio 85** - di esclusiva proprietà della [REDACTED] con sede a [REDACTED] per averlo acquistato con atto di compravendita a rogito della dott. Mario Bilangione, del 28 maggio 2004, rep. N. 81046 raccolta N. 22695, registrato a Lamezia Terme il 11/06/2004 al N. 707, serie 1T e trascritto a Catanzaro il 14/06/2004 al N. 11493 R.G. e N. 7890 R.P. **(vedi allegato F)**.

La **Particella 1761 foglio 85** - di proprietà esclusiva della signora [REDACTED] parte in causa e pignorata per la quota di spettanza pari a 1/1, nata a [REDACTED] pervenute con atto di compravendita del 19/12/2002, a rogito del notaio Mario Bilangione, repertorio N. 75890 raccolta N. 20766, registrato a Lamezia Terme il 03/01/2003 al n. 9 e trascritto il 15/01/2003 al N. 756 R.G. e al N.602 R.P.; in particolare l'atto riguardava la particella ex 1595 del foglio 85, oggi identificata al foglio 85 particella 1761 **(vedi allegato F)**.

La **Particella 1897 Foglio 85** - terreno di proprietà esclusiva di [REDACTED] e [REDACTED] è pervenuta alla ditta pignorata con diversi atti di compravendita che a seguito di variazione e soppressioni hanno



generato l'odierno identificativo catastale; nello specifico si tratta dei seguenti atti:

- Compravendita a rogito del notaio Mario Bilangione repertorio N. 79803 raccolta N. 22258 del 12/02/2004, registrato a Lamezia Terme il 08/03/2004 al N. 295 e trascritto il 09/03/2004 al N.4450 R.G. e N.3118 R.P. (particelle 282, 283, 280 del foglio 85);

- Compravendita a rogito del notaio Mario Bilangione repertorio N. 76630, raccolta N. 21090 del 19/03/2003, registrato a Lamezia Terme il 27/03/03 al N. 559 e trascritto il 17/04/2004 al N. 7251R.G. e al N.4625 R.P. (particella 281 del foglio 85);

- Compravendita a rogito del notaio Mario Bilangione repertorio N. 84419, raccolta N. 23839 del 25/02/2005 trascritto il 14/03/2005 al N. 6016 R.G. e al N. 3655 R.P. (particella 406 del foglio 85);

- Compravendita a rogito del notaio Mario Bilangione repertorio N. 84362 raccolta N. 23818 del 17/02/2005, registrato al Lamezia terme il 11/03/2005 al N. 470 e trascritto il 14/03/2005 al N. 6008 R.G. e al N. 3647 R.P. (particella 1752 del foglio 85) **(vedi allegato F).**

Allo scopo di dare vita ad un solo organismo, nel rispetto della destinazione d'uso, della conformazione strutturale, della qualità del cespite e della sua naturale propensione economica, pertanto, si procederà nel seguente modo: si fornirà una valutazione complessiva e contestualmente altre valutazioni per tener conto delle tre differenti porzioni che, per l'appunto, costituiscono la villa unifamiliare.



In tal modo è possibile assegnare ad ogni soggetto pignorato il corrispettivo, in valore, dei cespiti eseguiti.

I pregi del cespite sono diversi; innanzi tutto la posizione, prossima a via Savutano, ma comunque, schermata dall'arteria, dai rumori e dallo smog da spazi verdi piuttosto ampi.

Altro punto di forza, oltre alle dimensioni notevoli coperte consta nella modernità delle divisioni e dalla ricercatezza della forma dell'edificio.

Ulteriore pregio è da ricercarsi nel notevole spazio aperto, a verde, curatissimo totalmente recintato



che circonda la villa e che ha permesso di creare una vera e propria oasi all'interno di un quartiere, come detto, densamente popolato.

Inoltre, altro aspetto determinante è da ricercarsi nella presenza di una piscina scoperta, avente una forma piuttosto artistica che accresce notevolmente la fruibilità del lotto.

Infine, un altro aspetto notevole, anche se ininfluenza ai fini della vendita all'asta riguarda il secondo accesso al compendio immobiliare che si sviluppa a partire da via Savutano fino a raggiungere il lato orientale della proprietà pignorata, individuato con la particella 1761.

La strada di accesso "di servizio" è individuata al



catasto terreni del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, foglio di mappa N. 85, particella 1766, vigneto di classe 1[^], con superficie 290 mq, R.D. € 4,94 e R.A. € 1,80, in testa alla società [REDACTED], con sede in [REDACTED] iscritta al REA della Camera di Commercio di Catanzaro al N. [REDACTED] ed avente numero iscrizione al registro delle imprese e C.F. [REDACTED] e bob risulta pignorata.

Tale aspetto costituisce, piuttosto che un vantaggio un inconveniente, in quanto l'intera strada di accesso "di servizio" risulta cementata per tutta la lunghezza e delimitata a destra e sinistra (nord e Sud) da due muretti di delimitazione.

Allorquando la suddetta stradina raggiunge la proprietà pignorata, come detto, costituita dalla particella 1761 del foglio 85, si allarga e comprende un vasto spazio anch'esso cementata da utilizzarsi quale parcheggio e spazio di manovra.



Purtroppo, non esiste alcuna soluzione di continuità tra la porzione cementata e costituente la strada di accesso vera e propria e lo spiazzo cementato afferente alla particella pignorata, pertanto, l'acquirente sub-asta, dovrà salvaguardare la proprietà altrui, ovvero la particella 1766 del



foglio 85, che come ribadito, non risulta eseguita realizzando, presumibilmente, un muro di confine.

Un altro aspetto da sottolineare riguarda l'edificazione, del cespite in esame, al confine con particella 1896 del foglio 85.

Quest'ultimo cespite consta in un terreno libero indentificato in catasto con qualità vigneto di classe 1[^], superficie di 925 mq, R.D. € 15,76 e R.A. € 5,73 in testa al Comune di Lamezia Terme C.F. 00301390795.

Bisogna precisare che la proprietà al Comune di Lamezia Terme è stata accordata nell'ambito della lottizzazione dell'area da parte della società [REDACTED], in quanto l'originario terreno era parte dell'acquisto effettuato dalla medesima ditta tra il 2003 ed il 2005 **(vedi allegato F)**.

Come si può evincere dalla sovrapposizione effettuata dallo scrivente, non solo la proprietà pignorata ha edificato al confine con la particella 1896 (del foglio 85) ma ne ha annesso, quale parte integrante del giardino e del verde afferente alla villa, un'ampia porzione, pari a circa 250 mq.

Tale annessione è, tra l'altro, suggellata dalla presenza di un muro in pietra listata sul quale è posizionata una recinzione in acciaio, di ottima fattura.

Praticamente la recinzione dell'intera proprietà è stata effettuata perfettamente coincidente con tutti i limiti di proprietà per i restanti e maggiori lati, mentre nel settore Nord-orientale (ovvero, la zona sopra descritta) è stata realizzata prolungando, impropriamente,



il lato orientale della particella 1897, fino a raggiungere il prolungamento del lato settentrionale della particella 1651.

Non solo, ma all'interno del suddetto terreno "aggregato" è stato realizzato un muro e dei gradini in pietra che permette la fruibilità, a più livelli, del giardino.

È evidente, quindi, che l'acquirente sub-asta non acquisterà tale porzione di giardino, anzi è probabile che a sue cure e spese sia chiamato a demolire il muro illecitamente edificato sulla particella 1896 del foglio 85.

Sulla particella 1761 (ex 1595) del foglio 85, in testa alla signora [REDACTED] nella porzione settentrionale è stata edificata una piscina a "forma di rene" con sfioro a raso avente una lunghezza massima di 15,65 metri ed una larghezza variabile da 5 o 8,46 metri.

La suddetta piscina è pavimentata lungo tutto il perimetro con mattonelle in gres per una larghezza di circa 5 metri.

La piscina è corredata da una serie di accessori: un gazebo di forma ottagonale con struttura portante in legno, copertura in tavole di abete e sovrastante guaina impermeabile a "tegola canadese" di colore verde; una casetta in legno, a due falde, con struttura portante in legno e copertura in tavole di abete e sovrastante guaina impermeabile a "tegola canadese" di colore verde; un ricovero attrezzi/ barbecue coperto con struttura portante in legno e copertura in tavole di abete e sovrastante guaina impermeabile a "tegola canadese" di colore verde; un ulteriore ricovero degli attrezzi, con



patio aperto ma coperto, con struttura portante in legno e copertura in tavole di abete e sovrastante guaina impermeabile a "tegola canadese" di colore verde, collocato al confine settentrionale della particella 1761, a ridosso della zona piscina.

Sia la piscina che tali manufatti, seppure perfettamente integrati nell'ambiente, circondati dal prato all'inglese che ammanta l'intera area libera della particella 1761 ed anche della particella 1897, nonché dell'annessa porzione della 1896, collegati tra loro da camminamenti in quadroni di cemento "annegati" nel manto erboso, sono abusivi, illegittimi e dovranno essere demoliti dall'acquirente sub-asta.

Anche la piscina è stata edificata abusivamente ma per tale accessorio è stata esibita una pratica di condono edilizio in data 10 dicembre 2004, numero progressivo 2, fascicolo 12037 ai sensi dell'articolo 32 della Legge N. 326 del 24 novembre 2003 - Conversione in legge del decreto-legge 30 settembre 2003, N. 269 - Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici - (G.U. n. 274 del 25 novembre 2003) **(vedi allegato G)**.

Allo stato non è stato ottenuto alcun permesso di costruire in sanatoria per la suddetta opera, ma si ritiene perseguibile la pratica ed il conseguimento dell'autorizzazione.

Dallo studio ed analisi del certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal competente ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme, in seguito all'istanza prodotta il 18/07/2017, dal



sottoscritto, si evince che i due terreni in esame con specifico riferimento alle particelle: 1761 e 1897 del foglio 85 : - in base al piano regolatore generale, la destinazione e le prescrizioni sono le seguenti: "E1 - agricola ordinaria", dove sono ammissibili, in particolare, le seguenti trasformazioni: a) intervento silvo-colturali; b) nuove edificazioni di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura; c) nuove edificazioni di annessi rustici; d) trasformazione degli edifici esistenti **(vedi allegato L)**.

Le norme tecniche specifiche di attuazione sono: capo 2.3, art. 21 (trasformazioni ammissibili), art. 22 (edifici ad uso abitativo); art. 23 (annessi rustici); art. 25 (trasformazioni eccezionali); art. 26 (utilizzazioni compatibili) **(vedi allegato L)**.

In base al Piano Strutturale Comunale (PSC) adottato e non approvato, l'area ricade in "Zona Agricola Periurbana" - normata dall'articolo 84 del REU **(vedi allegato L)**.

Come già anticipato l'accesso al complesso edilizio pignorato si

esplica da via Tommaso Colloca, mediante due cancelli collocati sulla recinzione prima citata; il primo pedonale, è posto a



servizio dell'abitazione vera e propria, mentre il secondo, veicolare, conduce, mediante una rampa piastrellata, dapprima ad una tettoia



abusiva e quindi al garage al piano seminterrato.

Oltre alla tettoia in legno collocata a cavallo tra il muro di proprietà con la ditta aliena, che affianca il compendio immobiliare sul lato Nord, e la parete della villa, nella zona Est (subito dopo aver attraversato la tettoia) è stato realizzato un locale di deposito abusivo direttamente scavato nel terreno, in quanto totalmente interrato.

L'acquirente sub-asta dovrà a sue cure e spese smantellare la tettoia abusiva (se sarà ancora presente sui luoghi, in quanto trattandosi di un arredo improprio potrebbe essere eliminata dalla ditta pignorata) e dovrà murare il piccolo deposito interrato abusivo che si estende verso la particella 1896 di proprietà del Comune di Lamezia Terme.

A proposito del limite di proprietà settentrionale, dove è collocata la rampa veicolare, per intendersi, dal riscontro effettuato dallo scrivente la proprietà afferente alla ditta pignorata eccede quello che risulta essere l'attuale limite di proprietà individuato, per altro, con un muro in calcestruzzo e sovrastante ringhiera in acciaio.

A tale proposito si ritiene che l'acquirente sub-asta nulla abbia da pretendere dalla proprietà limitrofa, in quanto i confini sono consolidati e perfettamente individuati; la problematica esiste solo a livello cartaceo, esclusivamente per negligenza da parte dei tecnici redattori dei tipi mappali che non hanno attribuito le porzioni, tra l'altro minuscole, in modo perfetto ai legittimi possessori.

Bisogna precisare, altresì, che la recinzione, alla data del 05/04/2002 veniva presentata al Comune di Lamezia Terme, una



denuncia di inizio attività (art. 23 DPR n° 380/2001 e s.m.i. - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia), a firma di [REDACTED] cita: “(...) *DENUNCIA l’inizio dell’attività edilizia (...omissis...) riguardante dei lavori di recinzioni terreno sito in località Savutano dell’ex comune di Sambiasè distinto in catasto al foglio di mappa n. 85 particelle 490-288 (...) I lavori per come descritti nell’allegata relazione asseverativa a firma del tecnico arch. Pietro Grandinetti (...)*” **(vedi allegato G).**

Nella pratica citata la recinzione ricalca perfettamente (a meno della zona a Nord, non di interesse) i confini catastali delle particelle ascrivibili ai soggetti pignorati, così per come ricostruiti dallo scrivente.

E’ evidente, quindi, che tale aspetto rafforza e conferma quanto finora sostenuto a proposito dell’annessione arbitraria di porzione della particella 1896, del foglio 85.

La villa pignorata sviluppa una superficie notevole quale abitazione singola e, come anticipato, costituisce un caso isolato nel rione nel quale è ubicata, sia per la tipologia edilizia, sia sotto l’aspetto urbanistico, sia soprattutto per la “dotazione” di accessori.

La struttura portante del fabbricato è in



calcestruzzo armato con travi e pilastri ben dimensionati formante un



reticolo spaziale al quale sono collegati i solai piani in latero-cemento; le varie porzioni dello stabile sono sfalsate e costituiscono un ulteriore elemento di pregio dell'edificato.

L'esterno è completamente e totalmente rivestito con mattoni in cotto semi-artigianali, sul quale risaltano gli infissi in legno, con persiane anch'esse in legno, le gronde ed i discendenti in rame, la copertura con struttura portante in legno con le testate lavorate che costituiscono le mantovane di coronamento della casa; il manto di copertura in coppi in cemento antichizzati completano il design dell'unità immobiliare di pregio.

Il collegamento verticale dell'abitazione si esplica mediante un corpo scale circolare, costituito interamente in calcestruzzo armato gettato in opera, che sviluppa un diametro notevole di circa 4,50 metri e che, dal piano terra (rialzato rispetto al piano campagna) raggiunge sia il piano seminterrato che il piano primo.

Il corpo scale si prolunga al di sopra dell'ultimo solaio piano di copertura (quello del piano primo) mantenendo la forma circolare, con delle finestre di coronamento che si aprono lungo la circonferenza e termina con una copertura in legno, a vista, anch'essa circolare composta da ben 10 travi in legno che si irradiano a raggiera a partire dal centro della figura.

Il corpo scale, d'imponente dimensione, è stato realizzato con struttura in calcestruzzo armato gettato in opera, perfettamente rifinito con gradini, alzate e battiscopa in marmo e ringhiera in acciaio satinato di pregevole fattura.



La visita ha dimostrato che non esistono segni d'instabilità evidenti, così come non si prevedono, a breve, interventi edilizi necessari al mantenimento dell'edificio.

Come anticipato il piano terra è sopraelevato rispetto al piano campagna di circa 90 cm, tale livello è superato da due rampe di scale all'aperto ed un'altra di servizio della quale si dirà a seguire.

La prima si colloca dirimpetto al cancello pedonale che apre su via Tommaso Colloca, dal quale si dipana un tratto del già citato percorso in lastroni di cemento annegati nel prato all'inglese che raggiunge, per l'appunto, una rampa di scale in calcestruzzo armato di forma semicircolare che conduce alla porta d'ingresso principale in legno.

La scala è rivestita in mattonelle di clinker tipo cotto, che continuano anche lungo il marciapiede, zona settentrionale; la scala è dotata, altresì, di ringhiera in acciaio zincato.

La seconda rampa di scale si colloca, invece, nel settore meridionale della casa e collega la veranda coperta, posta in aderenza alla



Interno sala da pranzo

zona cucina e che affaccia sul giardino e sul verde che si colloca nella zona Sud dell'edificio, con il prato all'inglese dal quale si dipana un altro braccio del percorso nel verde.



Anche questa rampa è contraddista dalle stesse caratteristiche che interessano quella dell'entrata con rivestimento in mattonelle di clinker, che poi pavimentano tutta la veranda coperta, e ringhiera in acciaio zincato che si estende per tutta la lunghezza della veranda.

Il piano terra si compone di una zona ingresso, affiancata al corpo scale circolare, un wc ed un ripostiglio, ritagliati nella zona Nord-Ovest (lato ingresso), una zona pranzo, collegata alla "penisola meridionale" occupata dalla cucina alla quale, per come, detto è collegata la veranda coperta.



Altra vista della zona giorno, collocata nella parte orientale della villa.

Dalla zona pranzo, mediante un ampio passaggio, si accede al soggiorno, il quale a differenza degli altri ambienti (tranne la veranda

coperta) si sviluppa su un solo livello.

Tale corpo è stato aggiunto successivamente all'edificazione principale ed è contraddistinto da un telaio spaziale in calcestruzzo armato indipendente.

La copertura del soggiorno è realizzata in legno ad una falda, con le travi ed il tavolame lasciate a vista.

Dal soggiorno, mediante una porta finestra di notevole dimensione, è possibile fruire di un piccolo ballatoio ricavato sul lato meridionale e, quindi, con l'ausilio di quattro gradini al giardino.



La veranda coperta si esplica mediante quattro pilastri in calcestruzzo armato (due adiacenti alla parete meridionale della villa) rivestiti in mattoni sui quali è adagiata una copertura in legno con manto in coppi antichizzati.

Mediante il già citato corpo scale è possibile giungere al piano seminterrato

(accessibile, per come detto, anche mediante la rampa carrabile pavimentata, lato Nord).



Porta garage da cui si accede al piano seminterrato.

Il suddetto livello, per l'appunto seminterrato, è dotato di luci collocate nella zona compresa tra il piano campagna e l'intradosso del solaio piano di copertura, ad eccezione della parete Nord nella quale sono stati realizzati due accessi carrabili.

Il livello, in verità, ha una rifinitura praticamente a civile e risulta suddiviso in due macro-ambienti.

La zona orientale, con



Servizio igienico al piano primo.

estensione minore, ha un impiego quasi esclusivamente a garage,



mentre la porzione a più ampia metratura, identificato con il settore occidentale, ha un utilizzo praticamente ludico.

Il settore orientale è composto da un unico ambiente di forma pressoché rettangolare collegato con la restante porzione mediante una porta interna.

Nella zona occidentale trova collocazione, oltre alla già citata scala circolare, un bagno, un ripostiglio ed una stireria, mentre il restante spazio funge da "open space".

Sempre mediante l'imponente scala circolare si giunge al piano



primo del fabbricato, composto da disimpegno anch'esso "semicircolare", un servizio igienico, due camere da letto singole ma spaziose,

una camera da letto padronale corredata da cabina armadio ed un bagno di servizio.

Completano il livello due balconi; il primo di forma semicircolare affianca, all'esterno, il corpo scale in corrispondenza dell'ingresso principale, lato Ovest, mentre il secondo si colloca lungo tutta la parete meridionale ed ha una forma rettangolare.

Gli aggetti, edificati in opera a soletta piena, sono perfettamente rifiniti con pavimentazione in gres, gocciolatoio in



marmo e ringhiera in acciaio zincato satinato.

La copertura del livello, in legno è lasciata a vista, al naturale è l'effetto contribuisce a migliorare l'impressione di confort e di eleganza dell'intera abitazione.

Le finiture dell'alloggio con riferimento, soprattutto, al piano terra e primo, sono eccellenti ed il colpo d'occhio dell'alloggio è notevole.

La scelta tipologica, e gli arredi, denotano un gusto squisito per il "classico-contemporaneo" e le finiture adottate sono di livello signorile.



I pavimenti del piano terra sono in cotto industriale per interni, perfettamente messi in opera, tra l'altro in diagonale con innumerevoli tagli lungo le pareti perimetrali anche a causa della forma quasi romboidale dell'abitazione e degli inserti circolari; il pavimento del soggiorno, lato Est è, invece, in gres di ottima qualità con tonalità pressoché identica al resto del livello.

Il pavimento del piano primo è in parquet di noce, di ottima qualità e manifattura, mentre quelli dei servizi igienici in gres di ottima qualità.

Infine, il pavimento del piano seminterrato è in gres di buona



fattura per quanto attiene la zona Ovest, ossia la porzione nella quale è collocata la scala, solo di discreta fattura, invece, i pavimenti della zona a minore superficie che occupa la zona Est; anche la rampa, zona Nord, come detto, è rivestita con un gres antisdrucchiolo per esterno di ottima qualità.

A proposito di quest'ultimo accessorio, è il caso di aggiungere che al termine della stessa, nella zona in cui cambia pendenza, divenendo orizzontale, è stata collocata una griglia in acciaio per la raccolta dell'acqua piovana che viene smaltita in fogna; un'altra griglia è posta in corrispondenza della prima entrata.

Nel soggiorno del piano primo, la parete Ovest che rappresentava l'esterno dell'abitazione prima dell'ampliamento del fabbricato, è stata lasciata "al naturale" ed il rivestimento in mattoni risalta in modo spettacolare.

I rivestimenti dei servizi igienici, sia al piano terra che al primo sono realizzati con materiale di pregio, ottimamente messi in opera, anche se il prodotto impiegato nel wc al piano terraneo è decisamente più pregiato e complesso.

Gli infissi esterni, di ottima qualità, sono in legno di eccellente fattura; il portone d'ingresso in legno, di squisita fattura, non è blindato, mentre le porte interne sono in legno massello di diverse tipologie e natura, ma sempre di buonissima qualità.

Gli impianti sotto traccia sono funzionali e funzionanti, così come l'impianto idrico e fognario che è direttamente convogliato nella fognatura comunale.



Il riscaldamento è garantito dalla caldaia collocata nel locale tecnico sito nel piano seminterrato e dal caminetto posto nella cucina; nell'abitazione, inoltre, sono collocati una serie di split per la climatizzazione.

Dalle misure e dai rilievi effettuati il cespite risulta caratterizzato dalle seguenti grandezze caratteristiche:

PIANO SEMINTERRATO

- Superficie commerciale villa → mq 143,56;
- Superficie commerciale Esterno (tettoia abusiva) → mq 28,85;
- Superficie commerciale Esterno (rampa) → mq 50,38;
- Superficie utile villa → mq 124,28;

PIANO TERRA

- Superficie commerciale villa → mq 134,07;
- Superficie commerciale Balconi soggiorno → mq 4,80;
- Superficie commerciale Veranda coperta → mq 28,24;
- Superficie commerciale Esterno (area pavimentata) → mq 186,38;
- Superficie commerciale piscina → mq 271,95;
- Superficie commerciale Esterno (giardino) → mq 3188,46;
- Superficie utile vani abusivi circa → mq 120,00;

PIANO PRIMO

- Superficie commerciale villa → mq 86,47;
- Superficie commerciale Balconi → mq 9,25;
- Superficie utile villa → mq 67,03;



Il corpo scale comune sviluppa una superficie di mq 16,80;

Infine, le altezze sono:

- Altezza piano seminterrato → mt 2,50;
- Altezza piano terra → min mt 2,80, max mt 3,80;
- Altezza piano primo → min mt 2,88, max mt 4,65 **(vedi allegato A, B, C).**

LOTTO N. 2

Il lotto in esame è formato esclusivamente dal capannone

commerciale, con
corte esclusiva,
prospiciente via
Savutano, allocato al
numero civico N. 44.



Allo stato il
complesso edilizio,

con attinenza ai manufatti è censito al catasto fabbricati di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, Foglio di mappa N. 85, Particella 1764, sub. 1, corte - bene comune non censibile (b.c.n.c.) - sub. 2, z. c. 1, natura C/1 - negozi e botteghe - classe 4, consistenza 400 m², superficie catastale totale 458 m², rendita € 3.387,96, catastalmente contrada Savutano s.n.c., piano T-1 - sub. 3, z. c. 1, natura C/1 - negozi e botteghe - classe 4, consistenza 250 m², superficie catastale totale 264 m², rendita € 2.117,47, catastalmente contrada Savutano s.n.c. **(vedi allegato D).**

In sostanza, il subalterno 1 costituisce la corte esterna del



fabbricato estesa circa mq 1.303,82 (al netto dell'area di sedime del fabbricato).

La suddetta area è completamente e totalmente asfaltata (a meno delle porzioni a verde, lungo il perimetro) ed accessibile esclusivamente dal cancello carrabile collocato circa al centro della

recinzione in calcestruzzo, con sovrastante ringhiera in acciaio.

Il suddetto cancello, a comando elettronico e scorrevole immette



direttamente sulla corte esterna, individuata con il subalterno 1.

Lungo la recinzione sul lato Sud, all'esterno del complesso immobiliare, si collocano i contatori dell'acqua e quello della corrente elettrica; l'intero perimetro del fabbricato è dotato di illuminazione notturna, mediante lampioni di tre metri con globo sferico e siepe sempre verde.

Lungo il lato Nord (per l'area afferente al Lotto N. 3) sono stati messi a dimora degli alberi ornamentali.

Relativamente all'inclusione della corte nel pignoramento del 05/12/2016, R.P. N. 12322, R.G. N. 15932, derivante da domanda giudiziale del 22/11/2016, rep. N. 983, che ha innestato la procedura N. 74/2016 in oggetto, occorre precisare che sulla suddetta



trascrizione sono compresi ben tre immobili: il numero 2, afferente all'unità negoziale N. 2, il N. 12 ed il N. 13, relativo all'unità immobiliare N. 5 – tutte per la quota di proprietà pari al totale e di proprietà della signora [REDACTED]

Orbene, mentre gli immobili identificati con il N. 12 e N. 13 sono descritti in modo "circostanziato", ovvero: foglio di mappa N. 85, particella 1764, sub. 2 (il 12) e sub. 3 (il 13), l'immobile N. 2, afferente all'unità negoziale N. 2 è così descritto: foglio di mappa N. 85, particella N. 1764, natura C/1, località Savutano **(vedi allegato E)**.

Considerato che l'ipoteca volontaria a favore del Monte dei Paschi di Siena – Banca per l'impresa S.p.A. è stata iscritta il 04/01/2006, R.P. N. 12, R.G. N. 183, ossia prima della variazione catastale del 03/02/2009, protocollo N. CZ0021180 in atti dal 03/02/2009 per "Frazionamento e cambio di destinazione d'uso"; la corte deve intendersi necessariamente pignorata in quanto ricompresa nell'unità negoziale N. 2, come immobile N. 2 (vecchia identificazione catastale, prima della suddetta variazione) **(vedi alleg. E)**.

Altro aspetto determinante riguarda il terreno adiacente e parte integrante della corte esterna, ossia il cespite censito al catasto rustico di Lamezia Terme, sezione di Sambiasse, al foglio di mappa N. 85, particella 1765, vigneto di classe 1[^], superficie mq 1.170, R.D. € 19,94 e R.A. € 7,25 **(vedi allegato D)**.

Tale porzione di suolo, attualmente, è collegato senza soluzione di continuità con la restante corte del fabbricato, prima citata, accessibile, per altro, dallo stesso cancello ma in testa alla



società [REDACTED] via [REDACTED]
[REDACTED], iscritta al REA della Camera di Commercio di Catanzaro al N. [REDACTED] ed avente numero iscrizione al registro delle imprese e C.F. [REDACTED] **(vedi allegati D, E, F).**

In sostanza si tratta della medesima situazione venutasi a creare per il Lotto N. 1; nel caso precedente vista la natura e la conformità del bene non è stato possibile frazionare le porzioni, mentre in questo caso tale operazioni è perseguibile, nel rispetto delle differenti proprietà e per altri due ordini di motivi.

Il primo è da ricercarsi nel fatto che il suolo è limitrofo a via Savutano, pertanto nulla impedisce di creare un nuovo cancello con accesso direttamente dall'arteria principale; la seconda consta nel fatto che non si intravede un deprezzamento di nessuno dei due lotti con la messa in atto della suddivisione.

Il lotto in esame, infatti è dotato di una vasta corte, per la quale il terreno identificato come Lotto N. 3, non è altro che una porzione minima, che può, tra l'altro vivere di vita propria.

Deve però, essere chiaro all'acquirente sub-asta del lotto in esame che non acquista anche la vasta striscia a Nord e che, salvo ulteriore aggiudicazione, tale porzione di corte gli è preclusa.

Occorre inoltre, a scanso di equivoci, che la corte sia delimitata tra le differenti proprietà con l'infissione a terra di paletti solidali, allo scopo di impedire qualsivoglia ingerenza.

Sul lato Sud-Est della corte del fabbricato insistono due piloni dell'elettrodotto di 60.000 Volt che attraversano la proprietà in



direzione Sud-Nord, leggermente trasversali rispetto alla proprietà.

L'elettrodotto, comunque, non inficia in alcun modo l'edificio in quanto le distanze di legge sono ampiamente rispettate.

La forma della corte assume una forma pressoché trapezoidale; il lato maggiore è quello a Sud, praticamente perpendicolare a via Savutano,



perfettamente individuato dalla "solita" recinzione, in parte a calcestruzzo con sovrastante ringhiera in ferro.

La zona a Nord-Ovest, è piuttosto frastagliata a causa della conformazione della particella 1761, afferente al Lotto 1, e della quale si è già relazionato.

La recinzione (che riguarda sia il lotto in esame che il Lotto N. 3) è stata regolarmente autorizzata dal dirigente del settore, architetto Adelchi A. Ottaviano, in data 14/01/2003, alla ditta [REDACTED] secondo il progetto redatto dall'architetto Pierdomenico Ruberto **(vedi allegato G)**.

A causa dello sdoppiamento del lotto, l'aspetto che emerge in modo preponderante è quello dell'accesso al capannone commerciale.

Attualmente l'accesso si esplica dalla parete settentrionale e da quella orientale (fronte ingresso).



Come è facilmente verificabile dalle sovrapposizioni effettuate dallo scrivente, avendo costituito un altro lotto (il N. 3) dal solo suolo censito al catasto terreni, al foglio 85, particella 1765, gli ingressi settentrionali sono quasi tutti inutilizzabili (se non transitando sul



Interno del complesso, con vista sugli scaffali da deposito.

Lotto N. 3) oppure girando intorno al fabbricato.

In sostanza l'acquirente sub-asta deve valutare l'opportunità concreta di acquistare

entrambi i lotti, per un'ottimale gestione e fruibilità del cespite (fermo restando le possibilità concrete di non porre entrambi in vendita).

Il fabbricato, vero e proprio, consta in un corpo rettangolare di dimensioni esterne pari a m 30,00 x 18,00 per il quale, una porzione, quella orientale, è stata suddivisa in due livelli.

In sostanza, i primi 10,30 metri sono stati soppalcati dando vita ad un ambiente rifinito e curato, al piano primo, destinato ad ufficio.

L'originario corpo di fabbrica, nato per esigenze agricole, era caratterizzato dalle seguenti caratteristiche tecniche-strutturali.

La fondazione del tipo continua e lineare costituita da un sottofondo in calcestruzzo cementizio magro con sovrastante orditura costituita da travi rovesce in cemento armato.



La struttura in elevazione è stata realizzata con un telaio costituito da travi e pilastri in cemento armato, i solai impiegati sono del tipo misto, gettati in opera, costituiti da una struttura formata da travetti in cemento armato, posti ad interasse di cm 40, ed interposti laterizi forati, collegati da una soprastante soletta cementizia dotata di armatura di distribuzione nelle due direzioni.

La tamponatura del fabbricato è del tipo a cassetta, costituita da laterizi a 21 fori da 13 cm di spessore, dallo spiano sulla faccia interna, da una intercapedine e da laterizi a 8 fori da 10 cm di spessore, legati con malta di cemento.

Le tramezzature sono state realizzate con laterizi a 21 fori posti a coltello.

Le pareti esterne sono state intonacate a civile, a due strati, successivamente pitturate con materiale idrorepellente di colore chiaro.

La copertura a due falde è provvista di un muro perimetrale filo delle pareti esterne che donano continuità alle facciate; le gonde sono integrate, mentre i discendenti scaricano nei pozzetti dedicati collegati alla fogna bianca.

L'intero tetto del capannone è ammantato da pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica da immettere in rete.

In contratto tra la signora [REDACTED]

[REDACTED] -
"Locatore" e [REDACTED]



██████████ titolare dell'impresa individuale
denominata "██████████ corrente in Lamezia Terme

alla ██████████

██████████
avente codice fiscale
e numero di
iscrizione al Registro
delle Imprese di
Catanzaro



██████████ iscritta al Repertorio Economico
Amministrativo presso la Camera di Commercio I.A.A. di Catanzaro al
numero ██████████; avente partita IVA numero ██████████

██████████ ed ivi domiciliato alla

██████████
titolare dell'omonima impresa individuale, corrente in Lamezia Terme
alla ██████████, avente codice fiscale e numero di
iscrizione al Registro delle imprese di Catanzaro

██████████ iscritta al Repertorio Economico
Amministrativo presso la Camera di Commercio I.A.A. di Catanzaro al
numero ██████████ avente partita IVA numero ██████████ il

quale dichiarava, di intervenire al presente atto in proprio e nella sua
espressa qualità di Amministratore Unico e come tale legale
rappresentante della società a responsabilità limitata denominata

██████████ con sede in ██████████

██████████ avente capitale sociale di euro



10.000,00 (diecimila virgola zerozero) interamente sottoscritto e versato ed esistente per euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zerozero); avente durata fino al 31 dicembre 2040; avente codice fiscale e partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Catanzaro al numero [REDACTED] iscritta al Registro delle Imprese di Catanzaro al numero [REDACTED], autorizzato ad intervenire al presente atto in virtù dei poteri riconosciutigli dai vigenti patti sociali e giusta delibera dell'assemblea dei soci - [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
dichiarato [REDACTED] titolare dell'omonima impresa individuale, corrente in [REDACTED]
[REDACTED]; avente codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bari [REDACTED]; iscritta al Repertorio Economico Amministrativo presso la Camera di Commercio I.A.A. di Bari al numero "[REDACTED]"; avente partita IVA numero [REDACTED] - "conduttori", della durata di anni 21, avente ad oggetto il tetto di copertura a due falde dell'immobile adatte alla realizzazione di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta della radiazione solare tramite l'effetto fotovoltaico, della capacità produttiva massima complessiva pari a 80 KWp, dietro corrispettivo di un canone di locazione fissato, per l'intera durata del presente contratto, nella somma complessiva di euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zerozero) **(vedi allegato H)**.

Il contratto e precisamente una "Scrittura privata con



sottoscrizione autentica", veniva rogata dal notaio Mario Bilangione il 08/06/2012, repertorio N. 101528, raccolta N. 34747, registrato a Lamezia Terme il 18/06/2012 al N. 1670, serie 1T, modello unico e trascritto a Catanzaro il 19/06/2012, al N. 8252 R.G. e N. 6759 R.P.

(vedi allegato H).

La signora [REDACTED]

[REDACTED], esibiva domanda di condono edilizio, ai sensi della legge N. 326/03, in data 10/12/2004, con prot. N. 70655 e successive modificazioni ed integrazioni, per il cambio di destinazione d'uso del capannone da rurale ad uso commerciale, sito alla Loc. Savutano, dell'ex Comune di Sambiasse, riportato in catasto terreni al foglio di mappa 85, particella 490 **(vedi allegato G).**

Con tale pratica non solo si provvedeva a richiedere il cambio di destinazione d'uso dell'immobile, ma anche a "conformare" la richiesta allo stato di fatto.

All'attualità, quindi, la porzione a occidente, ossia quella posta sul retro rispetto a via Savutano è caratterizzata da un'altezza pari a 6,25 metri, mentre la porzione orientale è stata soppalcata con altezza netta, al piano terra di metri 3,30 e altezza netta al piano primo di 2,70 metri.

La porzione ad Ovest consta in un unico grande locale, a meno di una piccola divisione in prossimità della porta d'ingresso più prossima a via Savutano e afferente al sub. 2.

La parte occidentale ha un livello di finitura più scarna, praticamente le pareti interne sono intonacate a civile del tipo liscio a



tre strati e pitturate di colore bianco.

Le porte esterne principali sono provviste di serrande avvolgibili in lamiera zincata, mentre le finestre sono realizzate in lamiera scatolare di acciaio zincato completi di vetri ed inferriate.

La pavimentazione del locale è in gres di discreta qualità, ben installato e resistente agli urti e ai carichi.

La seconda porzione, soppalcata con una struttura mista in acciaio-legno e calcestruzzo, è caratterizzata da un livello di finiture

migliori anche perché l'intero sub. 2 (foglio 85, particella 1764) è adibito ad ufficio a meno della porzione più occidentale che è unita, senza



soluzione di continuità, con il sub 3 e, di fatto, costituisce la porzione a doppia altezza, prima descritta.

Questa porzione di livello è accessibile dalla porta centrale dirimpetto a via Savutano, o dalla parete Nord mediante una porta veicolare con serranda avvolgibile.

I due livelli sono collegati da una scala in legno di ottima fattura, con ringhiera in metallo, che si posiziona al centro del subalterno 2.

Le finiture del piano terra sono pressoché pari a quelle della porzione occidentale, salvo per la pavimentazione e rivestimento dei



bagni, eseguita in maiolica di buona qualità e per la presenza di porte interne in legno tamburato di buona qualità.

Il soffitto di questa porzione di stabile è controsoffittato con materiale leggero.

Il piano primo, destinato ad ufficio, è sicuramente più rifinito e lussuoso.

Il pavimento in parquet di buona qualità, illuminazione con



lampade sospese e presenza di climatizzatori con gli split posizionati nei vari ambienti ed unità esterne allocate lungo le pareti

perimetrali.

Il fabbricato è provvisto di impianto elettrico, costituito da guaine di materiale isolante poste sotto traccia per il passaggio dei fili conduttori.

E' dotato, in ogni ambiente, dei necessari punti luce, prese di corrente per l'illuminazione, forza motrice e messa a terra.

L'impianto idrico è costituito da tubature in ferro zincato di idoneo diametro e collegato alle adduzioni di proprietà comunale passante per la zona interessata.

La fognatura è realizzata con tubature in PVC per l'impianto di scarico delle acque nere; dette tubazioni confluiscono in pozzetti ad



interruzione in calcestruzzo e resina epossidica.

L'impianto di scarico delle acque bianche è realizzato con tubi in PVC del tipo leggero che confluiscono in pozzetti a caditoia in calcestruzzo; le condotte di emissione dei pozzetti sono in mesaceramico per la fogna nera ed in tubi di PVC per la fogna bianca.

All'esterno, sullo spigolo Nord-Est è presente una presa d'acqua con due saracinesche utile in caso di incendio o per l'adduzione all'esterno; inoltre, è presente un impianto di allarme e di videosorveglianza.

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

- Superficie commerciale Capannone PT → mq 532,72;
- Superficie scale → mq 6,54;
- Superficie commerciale corte esterna → mq 1303,82;
- Superficie utile Capannone PT → mq 486,50;
- Superficie commerciale Capannone 1°P → mq 172,47;
- Superficie utile Capannone 1°P → mq 157,00;
- Altezza Totale Capannone → mt 6,25 **(vedi allegato A, B, C).**

LOTTO N. 3

Il lotto in esame, come già ampiamente discusso, è formato dal suolo unito senza soluzione di continuità alla corte del capannone commerciale (Lotto N. 2).

Il cespite costituisce un'ampia "fetta" dello spiazzo cementato, lato Nord, ossia posto a destra rispetto all'entrata dal cancello



veicolare.



Il limite meridionale del suddetto bene, come detto, unito e collegato senza soluzione di continuità con il restante cortile del

fabbricato può essere identificato, idealmente, con il pilastro settentrionale del cancello su via Savutano, mentre il lato settentrionale del suolo pignorato è perfettamente identificato con il muro di recinzione in calcestruzzo, con sovrastante rete di recinzione metallica.

Il limite occidentale è più complicato da definire, in quanto anch'esso unito, senza soluzione di continuità con il restante cortile.

L'unico aspetto saliente che contraddistingue questo lato della proprietà consta in una rampa che permette di superare il dislivello tra in piano di calpestio del cortile e la sovrastante strada di accesso "di servizio" alla villa, censita al foglio di mappa N. 85, particella N. 1766 (tale bene, non pignorato, è stato ampiamente trattato nella descrizione del lotto N. 1).

Il lotto in questione non gode di un accesso autonomo su via Savutano, ma tale possibilità non è preclusa, anzi è possibile praticare un altro accesso sul muro di confine, lato Est (adiacente all'arteria



citata).

Naturalmente al fine di ricavare un accesso autonomo necessitano le necessarie autorizzazioni urbanistiche e l'ausilio di tecnici abilitati.

Si vuole ribadire, ancora una volta, che la necessità di ricavare un lotto unico nasce dalla differente proprietà riferita ai lotti N. 2 e N. 3, ossia mentre il primo appartiene esclusivamente alla signora [REDACTED]

[REDACTED] parte in causa e pignorata per la quota di spettanza, nata a [REDACTED]

[REDACTED]
C.F.
[REDACTED]



il secondo appartiene alla società [REDACTED] con sede a [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita, a rogito del dott. Mario Bilangione del 30/03/2004 repertorio N. 80355 - raccolta N. 22480, registrato a Lamezia Terme il 19/04/2004 al N. 473, e trascritto il 20/04/2004 al N. 7365 R.G. e N. 5033 R.P., in particolare l'atto riguardava l'acquisto dell'area originaria, poi più volte frazionata, ovvero la particella 289, del foglio 85 **(vedi allegato F)**.

Come già avuto modo di spiegare, però, deve essere chiaro all'acquirente sub-asta del lotto N. 2 che non acquista anche la vasta striscia a Nord e che, salvo ulteriore aggiudicazione, tale porzione di



corte gli è preclusa.

Occorre precisare, inoltre, a scanso di equivoci che la corte dovrebbe essere delimitata tra le differenti proprietà con l'infissione a terra di paletti solidali, allo scopo di impedire qualsivoglia ingerenza.

Come già avuto modo di spiegare, però, e per come è facilmente verificabile dalle sovrapposizioni effettuate dallo scrivente, gli ingressi settentrionali al fabbricato, costituente il Lotto n. 2, sono quasi tutti inutilizzabili, se non transitando sul Lotto N. 3, oppure girando intorno al fabbricato.

In sostanza l'acquirente sub-asta deve valutare l'opportunità concreta di acquistare entrambi i lotti, per un'ottimale gestione e fruibilità del cespite (fermo restando le possibilità concrete di non porre entrambi in vendita).

La recinzione (che riguarda sia il lotto in esame che il Lotto N. 2) è stata regolarmente assentita dal dirigente del settore, architetto Adelchi A. Ottaviano, in data 14/01/2003, alla ditta [REDACTED] secondo il progetto redatto dall'architetto Pierdomenico Ruberto **(vedi allegato G)**.

Infine, per come già accennato, il cortile è interamente asfaltato, mentre lungo il lato Nord è stata messa a dimora una siepe sempreverde divisa dalla zona asfaltata mediante la messa in opera di alcuni cordoli in cemento prefabbricati.

Inoltre, lungo tutto il lato settentrionale sono stati messi a dimora degli alberi ornamentali all'interno di alcune nicchie ricavate nell'asfalto.



Infine, lungo il perimetro dell'intero complesso sono presenti dei lampioni a globo collocati su pali da tre metri; chiaramente l'impianto elettrico accumuna sia il lotto N. 2 che il lotto N. 3.

Dallo studio ed analisi del certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal competente ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme, in seguito all'istanza prodotta il 18/07/2017, dal sottoscritto, si evince che il suolo in esame: - in base al piano regolatore generale, la destinazione e le prescrizioni sono le seguenti: "E1 - agricola ordinaria", dove sono ammissibili, in particolare, le seguenti trasformazioni: a) intervento silvo-colturali; b) nuove edificazioni di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura; c) nuove edificazioni di annessi rustici; d) trasformazione degli edifici esistenti **(vedi allegato L)**.

Le norme tecniche specifiche di attuazione sono: capo 2.3, art. 21 (trasformazioni ammissibili), art. 22 (edifici ad uso abitativo); art. 23 (annessi rustici); art. 25 (trasformazioni eccezionali); art. 26 (utilizzazioni compatibili) **(vedi allegato L)**.

In base al Piano Strutturale Comunale (PSC) adottato e non approvato, l'area ricade in "Zona Agricola Periurbana" - normata dall'articolo 84 del REU **(vedi allegato L)**.

Dalle misure e dai rilievi effettuati il cespite risulta caratterizzato dalle seguenti grandezze caratteristiche:

- Superficie commerciale del lotto → mq 1.170,00.

LOTTO N. 4

Comprende il fabbricato a tre livelli fuori terra adibito a civile



abitazione nonché l'area esterna a corredo dello stesso, ubicato in Lamezia Terme – Sambiase, via Savutano N. 70.

Bisogna innanzi tutto specificare che sul verbale di



pignoramento del 05/12/2016, R.P. N. 12322, R.G. N. 15932, derivante da domanda giudiziale del 22/11/2016, rep. N. 983, a favore di

MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. sono elencati all'unità negoziale N. 6, i suddetti cespiti: foglio di mappa N. 85, particella N. 714, sub. 3 (natura A/3), sub. 4 (natura A/3), sub. 5 (natura A/3) e sub. 1 (natura E – ente urbano) **(vedi allegato E)**.

Così per come è stato preliminarmente individuato, il lotto in esame si compone di 5 subalterni: sub. 3 – 4 – 5 che rappresentano i

tre livelli dell'abitazione, sub. 1, che rappresenta la corte ed il sub. 2, che identifica la scala **(vedi allegato D)**.

Il subalterno 1



ed il subalterno 2, sono classati, però, come beni comuni non censibili, abbreviati in b.c.n.c. (oppure BCNC) e secondo quanto



disposto dalla Circolare N° 2 del 1984, a cura dell'agenzia delle entrate (all'epoca agenzia del territorio): *“è una porzione di fabbricato che non possiedono autonoma capacità reddituale, comuni ed è comune almeno a due unità immobiliari urbane, in genere si tratta di androne, scale, locale centrale termica, locale vasche ecc. Queste porzioni, non soggette ad essere con planimetria catastale, vanno comunque rappresentate nell'elaborato planimetrico ed individuati da riferimenti catastali, foglio particella e subalterno, con l'indicazione di cosa si tratta ed a quale unità è comune. Sono registrati al censuario, ma facendo una visura catastale di bene comune non censibile, questo non avrà ne titolarità ne classamento”.*

In sostanza non aver incluso direttamente il subalterno 2 nel verbale di pignoramento non comporta alcun impedimento reale ad intendere il bene comune non censibile gravato dall'esecuzione, in quanto non possiede autonoma capacità reddituale e, come tale, non potrebbe esistere senza i beni reddituali di riferimento.

Essendo, tra l'altro, tutti i subalterni ai quali il corpo scala fa capo pignorati, il bene comune deve intendersi compreso nel provvedimento espropriativo.

Un'ulteriore osservazione, che però, sarà approfondita e sviscerata nelle risposte ai quesiti successivi è da



riferirsi alla tipologia di accatastamento.



Come si avrà modo di stabilire, infatti, il fabbricato in questione è da intendersi unico e autonomo (per come autorizzato dall'ente comunale), mentre per come detto l'accatastamento ha generato tra subalterni autonomi, uno per ogni livello.

Tale situazione catastale è, quindi, in contrasto con le autorizzazioni urbanistiche; non si è deciso di intervenire presentando una pratica catastale di rettifica in quanto si sarebbe modificata sostanzialmente la rendita catastale e si sarebbe creata una scollatura tra l'esistente e l'accatastamento esponendosi, per giunta, anche a contestazioni da parte dell'agenzia delle entrate.

Non solo ma il sottotetto è stato accatastato completamente in disaccordo con la concessione edilizia N. 3713 del 05/11/1997, protocollo N. 49994 che prevedeva la costruzione di un tetto al fabbricato esistente.

In sostanza si tratta al più di un ambiente di servizio da utilizzarsi come locale di sgombero e lavanderia per il quale non erano previsti neppure i quattro abbaini, realizzati pertanto, abusivamente ed arbitrariamente **(vedi allegato G)**.

L'area in esame, è accessibile direttamente dall'arteria principale, sulla quale prospetta, mediante un cancello veicolare discosto dal ciglio stradale di circa 10 metri; un ulteriore ingresso, pedonale è collocato a Nord-Est, allocato sotto un artistico arco in pietra con copertina in mattoni pieni.

Bisogna aggiungere, per completezza d'informazione, che la striscia di terreno, compresa tra il muro perimetrale esterno e via



Savutano, censita al catasto terreni al foglio di mappa N. 85, particella 718, vigneto di classe 1[^], di 70 mq, R.D. € 1,19 e R.A. € 0,43 è in testa al signor [REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED] vedi allegato D).

Ora su detto terreno da oltre vent'anni, dapprima il proprietario del cespite, ossia il signor [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] iscritta al REA della Camera di Commercio di Catanzaro al N. [REDACTED] ed avente numero iscrizione al registro delle imprese e C.F. [REDACTED] esercitano il diritto di passaggio continuato, pubblico, ininterrotto e pacifico.

Il signor [REDACTED] infatti, [REDACTED] donava in data 15/06/1984, il terreno censito al foglio 85 mapp. 313/c def. 714, oltre



ad altro, a [REDACTED] che l'acquistava; l'atto è a rogito Notaio



Fiore Melacrinis al n. 77164 di rep dell'01 giugno 1984 ivi registrato il 4 giugno 1984 e trascritto a Catanzaro il 15 giugno 2004 N. 10394 R.P. **(vedi allegato F).**

Risulta evidente, quindi, che anche l'acquirente sub-asta potrà esercitare il diritto di passaggio sulla particella 718 del foglio 85.

L'intera proprietà pignorata risulta delimitata in tutti i suoi lati, con un muro di pregevole fattura, in pietra listata, perfettamente messa in opera con altezza compreso tra 1,20 e 2,00 metri, sul quale è collocata una copertina a mattoni pieni che costituiscono la base di appoggio di una recinzione metallica, anch'essa di ottima qualità

Il cancello veicolare, a comando elettronico, a due battenti, è collocato all'interno di due colonne in pietra murata, dotate entrambe di un basamento sul quale sono collocati due leoni in pietra ricostruita.

All'esterno, nello spazio compreso tra il muro di cinta ed il bordo stradale, in corrispondenza dello spigolo meridionale è presente una palma di almeno vent'anni ottimamente mantenuta, mentre circa al centro della recinzione è collocata una magnolia d'alto fusto, anch'essa perfettamente in salute.

A sinistra del cancello, incastonato nel muro di cinta, è collocato il contatore; a sinistra del cancello pedonale è, invece, collocata la cassetta delle lettere; inoltre, sulla sinistra è situato il numero civico.

La cura dell'esterno e la particolarità dell'esecuzione che caratterizza il muro di cinta, rende la proprietà riconoscibile per



chiunque percorra via Savutano.

La medesima cura si riscontra anche all'interno del cortile, lungo le pareti del muro di cinta, per tutto il settore orientale, sono state "ritagliate" delle aiuole, realizzate con il bordo esterno in pietra



della stessa qualità e natura che contraddistingue il muro di confine e con la medesima copertina, realizzata con mattoni pieni.

All'interno delle aiuole sono impiantati dei fiori e delle piante d'alto fusto; in particolare spiccano due palme ed alcune *cicas*.

La restante superficie del cortile è pavimentato con mattonelle quadrate in cemento, per esterno, perfettamente livellate e messe in opera; lungo il bordo del cortile interno, inoltre, sono stati messi in opera dei lampioni a tre braccia, con lanterne antichizzate che permettono un'ottima illuminazione dell'area.

Sono presenti, infine, tutta una serie di rubinetti collegati all'impianto idrico ed a destra del cancello veicolare è stato realizzato un rialzo sul quale trovano posto le bombole di butano per l'alimentazione dei fuochi e delle caldaie a servizio dell'abitazione.

L'aspetto che merita di essere esplicitato riguarda la distanza - "stacco" - tra i fabbricati; sia sul lato Ovest, ossia il retro di via Savutano, che sul lato Sud, l'edificio praticamente è adagiato ad altri



manufatti di altre ditte.

Le distanze legali non sono in alcun modo rispettate e sia la vivibilità, che la privacy ne risentono; inoltre, si pone un problema tecnico/legale che comunque sembra non abbia prodotto alcuna contesa tra le parti, da quanto appreso durante i sopralluoghi.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato formante un reticolo spaziale di travi e pilastri ben dimensionati.



La tamponatura del fabbricato è del tipo a cassetta, costituita da gasbeton da 13 cm di spessore, dallo spiano sulla faccia interna, da una intercapedine e da laterizi a 8 fori da 10 cm di spessore, legati con malta di cemento.

Le tramezzature sono state realizzate con laterizi a 21 fori posti a coltello.

Le pareti esterne sono state intonacate a civile (ad eccezione della parete occidentale, retro dell'edificio), a due strati successivamente pitturate con materiale idrorepellente di colore chiaro.

La zoccolatura in mattoni con gocciolatoio in marmo è stato messo in opera solo lungo la parete settentrionale, dove è posizionato



l'ingresso (tra l'altro incastonato in una specie di portale), mentre lungo le restanti pareti è assente (esiste la sola predisposizione).

La copertura a padiglione assume una forma molto arcuata allo scopo di recuperare altezza in prossimità delle pareti perimetrali è stata realizzata con solaio alleggerito con sovrastante soletta armata e su ogni lato è stato messo in opera un abbaino dotato di finestra che permette l'accesso ad una piccola loggia coperta.

Il manto di copertura in laterizio, con gronde e discendenti in alluminio che scaricano nei pozzetti dedicati collegati alla fogna bianca; al di sopra delle finestre sono state realizzate delle losanghe che donano una certa eleganza all'esterno.

L'accesso al cespite, e specificatamente al piano terra, si esplica dalla parete Nord mediante un portone in legno con inserti in vetro, a doppia anta, di ottima fattura, collocato ad un'altezza decisamente superiore al piano di calpestio dell'abitazione.

Solcato l'uscio, sulla sinistra, si innesta la scala che conduce ai

restanti due piani dello stabile; l'accessorio è realizzato a soletta piena gettata in opera ed armata, rivestita in marmo, con battiscopa dello



stesso materiale e ringhiera in ferro lavorato.



La scala è dotata, inoltre, di due finestre, ricavate sulla parete occidentale, che permettono di convogliare un'abbondante luce naturale.

Il piano terra è dotato di altri due ingressi "di servizio"; il primo si colloca nella zona di estensione della cucina che si propende verso il cancello veicolare (superfetzung abusiva), ricavato nella zona Nord; ed il secondo, di fatto, è affiancato all'ingresso principale e si esplica mediante una porta finestra a due ante che permette di fruire, dall'esterne, del soggiorno salotto.

Superato l'atrio della scala, mediante un portone a blindatura leggera ci si immette nell'alloggio al piano terra.

In sostanza, come detto, l'edificio è stato "frazionato" in tre subalterni che rappresentano altrettante unità immobiliari indipendenti.

Al piano terra vive il signor [REDACTED] per come esplicitamente

indicato sul verbale di sopralluogo, ed al piano primo il figlio e la famiglia di quest'ultimo, mentre il sottotetto, al



momento, non è abitato (e non potrebbe vista l'autorizzazione urbanistica) e viene utilizzata come deposito.

Superato l'ingresso comune, mediante uno scalino, si passa



sull'impiantito dell'alloggio al piano terra.

Il livello si compone di un soggiorno, una zona cucina, un ripostiglio, due bagni e due stanze da letto.

Il pavimento dell'unità immobiliare è in gres di ottima fattura, che presenta le fattezze del legno; dello steso materiale è anche il

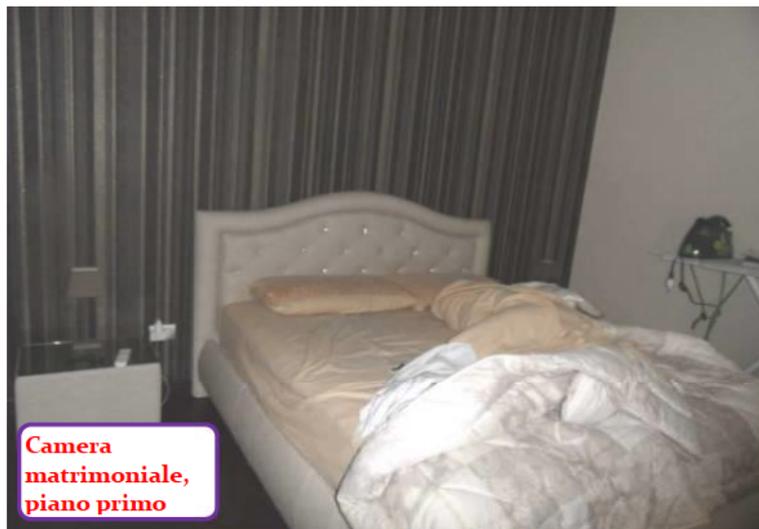


battiscopa.

In bagno il pavimento è in ceramica, così come il rivestimento delle pareti; il paraspruzzi in cucina è in gres di

buona fattura.

Gli infissi esterni sono il legno-alluminio di buona fattura, alcuni dotati di persiane in alluminio; quelli interni in legno massello di differente forma e foggia, sempre, comunque, di buona qualità.



Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono parsi funzionali, così come lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche.

Esiste, altresì, un sistema di riscaldamento collegata alla



caldaia murale a GPL/butano, collocata sul retro del fabbricato e si è notata la presenza di alcuni climatizzatori vetusti per il rinfrescamento estivo, con motori installati all'esterno dell'alloggio.

Le pareti rifinite a civile sono imbiancate con colori vari e la pittura è parsa in buona condizione.

Mediante il corpo scale si raggiunge il piano primo; il livello, come detto, è utilizzato come abitazione ed il livello di finiture è moderno e attuale.

Il portone d'ingresso blindato apre sul disimpegno schermato sulla destra da una parete nella quale sono praticati dei tagli verticali chiusi con del vetro.

A destra dell'ingresso è posto il soggiorno ed a sinistra, mediante una porta, si accede in cucina.

Il livello si compone di due stanze da letto; quella padronale, nello specifico, è provvista di bagno di servizio e cabina armadio; infine, completa il livello un grande servizio igienico ed un secondo disimpegno che smista la zona notte.

L'alloggio è provvisto di due balconi, il primo ricavato lungo la parete Nord, ed il secondo fronte via Savutano, lungo la parete Est.



Il pavimento dell'alloggio è realizzato con del gres di ottima fattura di colore scuro; nel bagno, invece, sono state messe in opere delle mattonelle in maiolica di buona qualità che poi sono state utilizzate anche per il rivestimento a tutt'altezza, modificandone la disposizione d' integrando ulteriori tipologie.

In cucina il paraspruzzi è moderno e ricercato e si integra perfettamente con l'arredo dell'ambiente.

I due balconi sono pavimentati con del gres di buona fattura, adatto all'esterno, con gocciolatoio in marmo e ringhiera in ferro battuto di ottima fattura.

Gli infissi sono in alluminio, moderni, a taglio termico dotati di persiane anch'esse in alluminio.

Le porte interne, in legno massello, sono caratterizzate da un taglio moderno molto ricercato.

Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono funzionali e moderni, così come lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche.

Esiste, altresì, un sistema di riscaldamento collegata alla caldaia murale a GPL/butano, collocata sul retro del fabbricato, e non sono presenti climatizzatori.

Le pareti rifinite a civile sono imbiancate con colori molto ricercati, acrilici, che hanno la capacità di differenziare i vari ambienti della casa.

Sempre attraverso il corpo scale si giunge al sottotetto dell'edificio, caratterizzata da altezze differenti, comunque sempre più



che sufficienti per l'abitabilità dei vani a meno delle porzioni prossime alle pareti perimetrali dove l'altezza utile precipita a zero.

Il livello seppure rifinito a civile e dotato di tutte le finiture necessarie è disadorno e praticamente posto in disuso; viene utilizzato saltuariamente e per brevi periodi.

La pavimentazione è in gres di accettabile fattura ed il rivestimento del bagno è discreto.

Il piano si compone di un grande vano che occupa tutta la porzione Nord del livello e di tre ambienti che occupano la parte meridionale.

Il sottotetto, per come detto è caratterizzati dai quattro abbaini dotati di infissi in legno che aprono su altrettante logge coperte con le sporgenze del tetto.

Le uscite sono rifinite con pavimentazione in gres che costituiscono pure i battiscopa degli abbaini e delimitati da un muro alto circa 1 metro dotato di gocciolatoio in marmo.

Dalle misure e dai rilievi effettuati l'edificio risulta caratterizzato dalle seguenti grandezze caratteristiche:

PIANO TERRA

- Superficie commerciale Alloggio → mq 125,40;
- Superficie commerciale Esterno (corte pavimentata) → mq 273,70;
- Superficie commerciale Esterno (aiuole) → mq 42,36;
- Superficie utile Alloggio → mq 103,00;

PIANO PRIMO



- Superficie commerciale Alloggio → mq 125,71;
- Superficie commerciale Balconi → mq 10,75;
- Superficie utile Alloggio → mq 110,35;

PIANO SECONDO sottotetto

- Superficie commerciale → mq 109,51;
- Superficie commerciale Abbaini/Balconi → mq 15,46;
- Superficie utile → mq 96,52;

Il corpo scale comune sviluppa una superficie di 18,54 mq.

Infine, le altezze sono:

- Altezza piano terra → mt 3,00;
- Altezza piano primo → mt 3,00;
- Altezza piano secondo/sottotetto → altezza media mt 1,80

(vedi allegato A, B, C).

LOTTO N. 5

Il lotto in esame è composto dalle tre strisce di terreno parallele che formano un unico apprezzamento, di estensione complessiva pari a mq 2.476, sito in via Tommaso Colloca, Sambiasse nel territorio di

Lamezia Terme (CZ).

Il suolo in esame è collocato al termine della citata via pubblica ed è direttamente



accessibile dall'arteria attraverso un collegamento realizzato dalla ditta proprietaria, dopo essere stata autorizzata dall'ente comunale.

Nell'aprile 2007, infatti, la proprietaria [REDACTED]

[REDACTED] constatato

che il terreno in questione era rimasto isolato, non essendo servito da alcuna strada, privata o comunale, poiché l'unico accesso risultava essere la strada di lottizzazione che s'interrompeva qualche metro prima, lasciando spazio a un'area standard la quale ne impediva l'accesso, si avanzava proposta all'ufficio tecnico preposto di cedere una parte della citata area standard, quantificata all'epoca in 42 mq, in modo tale da realizzare la bretella di collegamento con l'attuale via Tommaso Colloca.

I signori [REDACTED] e [REDACTED] esibivano la domanda in data 07/04/2007, protocollata al N. 22456 **(vedi allegato G)**.

Il dirigente dell'Area Gestione del Territorio del Comune di Lamezia Terme, in data 13/6/2008 e 24/9/2008 acquisiva i pareri dell'Ufficio di Piano e dell'Ufficio Patrimonio, entrambe concordi nel



Panoramica del bene in esame.

rilasciare il permesso richiesto.

In data **13/10/2009** il Comune di Lamezia Terme, concedeva la **servitù di**

passaggio provvisoria ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]



su una porzione dell'area standard ricadente nella lottizzazione "Lucia ed altri" di località Coschi-Savutano per accedere al limitrofo terreno di proprietà impegnando una superficie di circa 125,00 mq **(vedi allegato G).**

I signori [REDACTED] e [REDACTED] si impegnavano a realizzare la strada di accesso, in terreno naturale battuto, accollandosi tutte le spese derivanti da tale intervento e si impegnavano, inoltre, a mantenere e curare l'adiacente area standard restante pari a circa 1.372 mq.

Le prescrizioni imposte dal competente ufficio tecnico erano le seguenti:

1) La durata della servitù provvisoria si protrarrà fino alla realizzazione di una diversa viabilità di accesso al fondo dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] o fino a quando, per sopraggiunti motivi di pubblica utilità, il comune non riterrà opportuno revocarla;

2) La concessione potrà inoltre essere revocata in qualunque momento dall'amministrazione Comunale se i signori [REDACTED] e [REDACTED] non ottempereranno a quanto previsto nel presente atto a seguito di semplice comunicazione da trasmettersi con raccomandata A. R.;

3) I sig.ri [REDACTED] si obbligano ad utilizzare l'area di che trattasi esclusivamente per l'uso richiesto e cioè: servitù provvisoria di passaggio;

4) I sig.ri [REDACTED] si obbligano a mantenere decorosamente l'area standard e a consentirne l'utilizzo



pubblico e il libero accesso;

5) I sig.ri [REDACTED] accettano la concessione e le condizioni;

6) Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente atto, le parti fanno rimando alle norme di legge vigenti **(vedi allegato G)**.

Il **19/10/2009**, il dirigente dell'area gestione del patrimonio della Città di Lamezia Terme, rilasciava l'**autorizzazione N. 195** (pratica N. 70 - 2007) per la seguente opera: "**Passo Carrabile, in contrada Coschi - Savutano snc**", secondo il progetto a firma del tecnico progettista arch. Pietro Grandinetti **(vedi allegato G)**.

L'autorizzazione, nello specifico, prevedeva ed includeva le seguenti prescrizioni: *"1) Salvo diritti di terzi; 2) Lo spazio riservato al "PASSO CARRABILE", è di ml. 5,00; 3) Devono essere adottate tutte le cautele necessarie per salvaguardare la pubblica incolumità e siano apposti i dovuti cartelli segnaletici (art. 120 DPR. 495I92) recante la scritta "Passo Carrabile" con la denominazione dell'Ente proprietario della strada e con il numero ed anno del rilascio dell'autorizzazione; 4) La presente è valida a partire dalla data di rilascio della stessa e fino a quando l'amministrazione comunale non riterrà opportuno revocare la concessione; qualora venga disdettata il cartello dovrà essere restituito all'Ufficio TOSAP" **(vedi allegato G)**.*

Sul posto non è stato riscontrato alcun cartello, ma di fatto via Tommaso Colloca, per come detto, è stata prolungata fino a giungere al limite settentrionale dell'appezzamento pignorato identificato con un cancello veicolare di grandi dimensioni, scorrevole e metallico, collocato sulla particella 1586 del foglio 85.

Il terreno ha una giacitura piana, disposto quasi perfettamente



orizzontale e la sua superficie guarda l'alto (zenit); l'esposizione è a mezzogiorno.

Porzione abbondante del lato Est (verso via Savutano) è individuato da un muro in calcestruzzo alto circa 1 metro che delimita interamente la particella 1569, da altra ditta.

Il lato Nord, oltre che dal cancello metallico prima detto, è tracciato da un altro muro di confine che delimita la proprietà adiacente individuata con la particella 1712.

Lungo gli altri lati, invece, non esistono recinzioni di sorta, anche se gli spigoli e le direzioni dei fianchi sono individuati da pali infissi nel terreno.

L'appezzamento non ha alcun impiego specifico e lo stato di abbandono o, comunque, di scarso utilizzo, è testimoniato anche dalla vegetazione spontanea che di fatto ha colonizzato l'intero lotto.

Sul suolo sono stati depositati, nel tempo, parti di macchine ed attrezzature impiegate dalle aziende di costruzioni, oramai in disuso, o addirittura dismesse.

Seppure non siano molti pezzi, la consistenza ed il peso degli stessi, nel caso di liberazione forzata del lotto, comporteranno per la procedura un esborso notevole valutabile in almeno 5.000,00 euro complessivi di trasporto e smaltimento in discarica del materiale di risulta; di tale occorrenza si terrà conto nella valutazione del lotto.

Dallo studio ed analisi del certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal competente ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme, in seguito all'istanza prodotta il 18/07/2017, dal



sottoscritto, si evince che il suolo in esame: - in base al piano regolatore generale, la destinazione e le prescrizioni sono le seguenti: "E1 - agricola ordinaria", dove sono ammissibili, in particolare, le seguenti trasformazioni: a) intervento silvo-colturali; b) nuove edificazioni di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura; c) nuove edificazioni di annessi rustici; d) trasformazione degli edifici esistenti **(vedi allegato L)**.

Le norme tecniche specifiche di attuazione sono: capo 2.3, art. 21 (trasformazioni ammissibili), art. 22 (edifici ad uso abitativo); art. 23 (annessi rustici); art. 25 (trasformazioni eccezionali); art. 26 (utilizzazioni compatibili) **(vedi allegato L)**.

In base al Piano Strutturale Comunale (PSC) adottato e non approvato, l'area ricade in "Zona Agricola Periurbana" - normata dall'articolo 84 del REU **(vedi allegato L)**.

Dalle misure e dai rilievi effettuati il cespite risulta caratterizzato dalle seguenti grandezze caratteristiche:

- Superficie commerciale del lotto → mq 2.476,00.

LOTTO N. 6

Il lotto è
costituito
dall'appartamento
allocato al piano
secondo di un
fabbricato a



maggiore consistenza, sito in Via Marasco N. 17, nell'ex Comune di Sambiasse, territorio di Lamezia Terme (CZ).

Dalle varie indagini eseguite, nonché dai controlli effettuati, si è ratificata una perfetta corrispondenza con il verbale di pignoramento immobili del 05/10/2016, Registro generale N. 15932, Registro particolare N. 12322, sia in termini di proprietà, sia con quanto rilevato in loco e sia con quanto riportato sulla visura catastale.

L'edificio ospitante il cespite oggetto di stima, come detto, è collocato in Via P. Marasco, traversa di Via Prunia, nel quartiere di Savutano, settore meridionale dell'abitato di Sambiasse.

Nel particolare, l'area in cui è ubicato l'edificio investigato, risulta inserito, così per come individuato nel Piano Strutturale Comunale - PSC del Comune di Lamezia Terme, adottato con delibera del Consiglio Comunale N. 79, del 19/02/2015, in "Zone a prevalente destinazione residenziale (art. 65)" **(vedi allegato A)**.

La zona, fortemente antropizzata (anche perché interessata, negli anni scorsi da un'edificazione "selvaggia" (quasi sempre di origine abusiva ed illegittima) risulta facilmente raggiungibile dai vari punti della città calabrese.

Il fabbricato ospitante il cespite esecutato, è stato realizzato a partire dalla seconda metà degli anni '70, per essere terminato totalmente nel 1987.

Occorre necessariamente riferire che la realizzazione dell'edificio è stata compiuta in assenza di titolo edilizio.



Al fine di sanare l'abuso, in data 30/03/1987 veniva presentata al Comune di Lamezia Terme (rep. 59191 racc. 15126) al protocollo 049527/30IX86, domanda di "condono edilizio" e per l'unità immobiliare in esame è stata ottenuta la concessione edilizia in sanatoria **(vedi allegato G)**.

Il fabbricato condominiale, è realizzato in cemento armato con travi e pilastri ben dimensionati formanti un reticolo spaziale al quale sono collegati i solai piani in latero-cemento.

La copertura dell'edificio condominiale, a due falde, con tegole di tipo "marsigliesi", è apparsa sana e ben conservata; lo smaltimento dell'acqua piovana mediante adeguate tubature è indirizzata alla fognatura comunale.

L'esame visivo ha dimostrato che non esistono segni di instabilità evidenti che interessano la struttura o le parti comuni.

L'accesso, individuato al civico 17, si esplica con un cancello pedonale, prospiciente Via Pietro Marasco; l'accessorio, nel particolare, realizzato

è in metallo di discreta fattura, e pitturato di nero, sono collocate le cassette postali, attribuibili ai vari condomini; in più



Lotto6, vista del soggiorno.

l'accesso, è "dotato di impianto citofonico.



Solcato l'accesso, si perviene in un piccolo cortile, di discreta superficie, che si sviluppa sui lati Est ed Nord della proprietà, è pavimentato con piastrelle in gres di colore chiaro ed abbellito a verde.

La corte, ancora, è delimitata dai fabbricati confinanti, mediante la messa in opera di muretto in cemento al quale è ancorata una recinzione metallica.

Sulla parete Est dell'edificio condominiale, composto da quattro piano fuori terra oltre sottotetto, è collocata la porta d'ingresso al vano scala, in legno di buona fattura; l'uscio, altresì, apre direttamente in un atrio comune, pavimentato in marmo.

Solcato l'accesso suddetto, si perviene all'interno del vano scala, che rappresenta l'unico collegamento verticale del fabbricato, di discrete dimensioni; l'accessorio è rivestito con lo stesso materiale dell'atrio, ossia con lastre in granito/marmo che coprono le pedate, le

alzate ed i

battiscopa;

l'accessorio in

questione, altresì, è

dotato di corrimano

in ferro.

Al piano



secondo, trova collocazione l'accesso al cespite in esame che si propone con una porta in legno, a due battenti, di buona fattura collocata dirimpetto alla rampa di scale in salita.



Il portone apre direttamente ad un ampio soggiorno, da cui si dipanano gli accessi alla cucina, sul lato Est, ed alle varie camere da letto e servizi, sul versante opposto.

Infatti, il cespite in questione, si può considerare suddiviso in due macro-ambienti: zona giorno, a Nord, e zona notte, a Sud.

Dal soggiorno, altresì, è possibile accedere al balcone, prospiciente la corte comune (a livello del piano terra), sul versante Nord; l'accessorio in questione, così come gli altri disposti sui vari lati dell'alloggio, di forma rettangolare, è pavimentato con piastrelle in gres, e dotato di parapetti in ferro.

Mediante un varco installato a Nord - Est del locale menzionato, si perviene alla cucina, che occupa l'intero settore del piano.

L'ambiente menzionato, di superficie soddisfacente, è dotato di una angolo cotture, mentre il restante spazio è occupato dagli arredi del settore; lungo la parete meridionale, infine, è collocato l'accesso al balcone.



**Bagno, collocato
nel versante
orientale
dell'immobile.**

Come detto, il lato Sud, è riservato alla zona notte, fatta esclusione per un piccolo studiolo, del quale si dirà, in particolare, dal

soggiorno, e dopo aver solcato una porta in legno con inserti in vetro,



si innesta un breve corridoio, da cui si dipanano gli accessi ai vari locali.

Nello specifico, con descrizione dal lato destro rispetto l'accesso (Nord), è possibile accedere al bagno, unico presente all'interno dell'abitazione, e dotato degli accessori essenziali, allo studiolo, alla camera da letto matrimoniale ed a quella singola, nonché ad un piccolo ripostiglio; tutte le stanze, altresì, presentano un'estensione soddisfacente, ed in linea con la destinazione d'uso della stessa.

L'intero lato Sud, ancora, è dotato di un balcone, accessibile dalle camere disposte sul versante medesimo e che affaccia su via Pietro Marasco.

Lo stato manutentivo dell'alloggio è risultato discreto, ed in linea con la destinazione d'uso dello stesso.

Il pavimento dell'alloggio è realizzato con mattonelle in gres, di colore chiaro, di buona fattura; tale rivestimento, altresì, è diverso nel bagno e nel ripostiglio, nel quale è stato installato una pavimentazione di colore bianca, di discreta qualità.

Gli infissi esterni sono in legno di buona tenuta, e dotati di tapparelle in plastica, mentre le porte interne, anch'esse in legno, risultano di buona qualità ed ottimamente mantenute.

Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale.



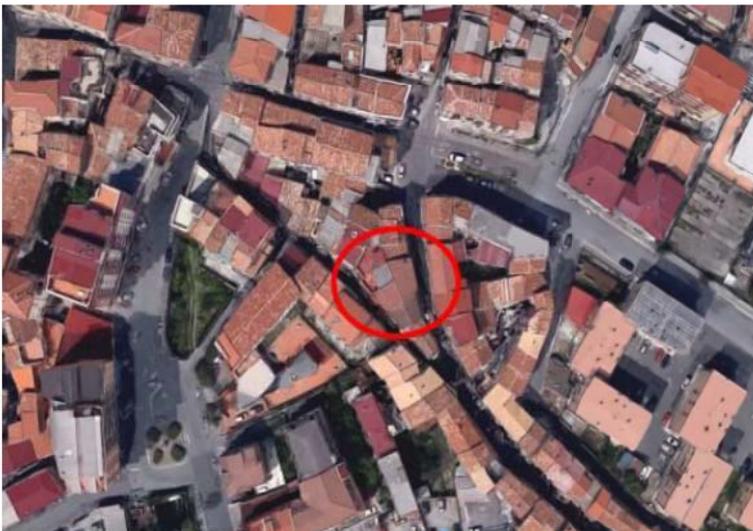
Il riscaldamento è garantito dalla presenza di un climatizzatore disposto all'interno dell'abitazione, con l'unità esterna collocata sulla parete Est, sul balcone.

Dalle misure e dai rilievi effettuati sono emerse i seguenti dimensionamenti:

- Superficie commerciale Appartamento mq 137,83, area utile di mq 120,10, con altezza netta 3,00 metri (corridoio soppalcato a 2,60 m), mentre i balconi sviluppano una superficie commerciale di mq 10,58 **(vedi allegato A, B, C)**.

LOTTO N. 7

Il cespite in oggetto, come esposto in precedenza, è ubicato



nel centro urbano di Sambiasse, in Lamezia Terme, e consta in un edificio multipiano, disposto su quattro livelli (compreso il piano terra ed il piano secondo-

sottotetto) **(vedi allegati A, B, C)**.

In occasione del sopralluogo, altresì, si appurava lo stato di conservazione dell'immobile ed, in special modo, la conformazione geometrica dello stesso, al fine di decretare il numero di lotti da destinare alla vendita all'asta; dalle varie analisi effettuate, dagli studi inerenti il cespite esecutato, nonché dalla singolarità del cespite,



sebbene dotato di doppio ingresso ed il piano terra è completamente autonomo dal resto dell'unità immobiliare si è deciso di identificarlo come "LOTTO UNICO".

Tale scelta è stata dettata da due aspetti determinanti: il primo, più importante, consta nel fatto che l'intero edificio (compreso il piano terra) è classato in catasto con un solo identificativo catastale, quindi, qualsivoglia frazionamento doveva comportare l'innestarsi di una pratica catastale.

Il secondo motivo è da ricercarsi nella classificazione catastale del cespite, come già specificato, infatti l'intero edificio è classato come "ufficio e studio privato".

In realtà, per come si dirà a seguire, solo il piano terra, accessibile dal civico N. 87 di via Francesco Fiorentino e N. 35 di via Francesco Petrarca ha questa utilizzazione reale, mentre gli altri livelli sono utilizzati come abitazione unifamiliare su più livelli.

Non solo, ma dall'analisi e studio della documentazione urbanistica afferente al lotto in esame, nessuno degli ambienti ha destinazione ad ufficio **(vedi allegati G)**.

In sostanza, da quanto ricostruito: al piano terra, per la porzione **Vista prospetto meridionale.** fronte via Francesco Fiorentino, il cespite ha destinazione commerciale che si



esplica al civico N. 89 e un ingresso "abitazione" al civico N. 91, mentre la porzione che apre su via Petrarca, sempre al piano terra, si tratta di un magazzino, i restanti piani del cespite, invece, hanno destinazione ad abitazioni.

I pian superiori, inoltre, sono stati accorpati e rimaneggiati in difformità alle autorizzazioni urbanistiche acquisite.

L'accatastamento, inoltre, a partire dal 2005 riporta esclusivamente un ufficio che nulla ha a che vedere con l'ultima pratica esibita dalla proprietà, ovvero, la D.I.A. del 14/05/2004 **(vedi allegati G)**.

Non solo, tranne per il piano terra, settore Sud-Ovest, per come detto, di fatto il cespite è utilizzato come abitazione e, quindi, anche in difformità con quanto classato in catasto.

Il sottoscritto non ha ritenuto di apportare modifiche alla



classificazione catastale in quanto questo avrebbe comportato una sostanziale modifica della rendita con ripercussioni

sull'aspetto fiscale anche con riferimento agli anni trascorsi.

E' evidente, però, che l'acquirente sub-asta dovrà provvedere a conformare la categoria catastale e la rendita con le autorizzazioni urbanistiche.



La sovrapposizione tra il rilievo e l'elaborato catastale, inoltre, ha mostrato tutta una serie di difformità, non tanto per quanto attiene superficie e volume edificato, ma con precipuo riferimento alla distribuzione interna **(vedi allegato B)**.

Ad ogni modo il cespite dovrà essere fatto oggetto di una pratica edilizia con l'ausilio di un tecnico abilitato che per prima cosa chiarisca e regolarizzi la situazione urbanistica e di conseguenza rettifichi la rendita e la categoria catastale.

Pertanto, la vendita all'asta riguarderà esclusivamente un edificio con destinazione urbanistica ad abitazione, tranne per il piano terraneo, settore Sud-Ovest, che ha destinazione commerciale e deposito; qualsivoglia altra utilizzazione è da intendersi illegittima ed impropria ed in nessun caso ricompresa nella vendita coatta.

L'immobile oggetto di stima, come detto, è collocato nel quartiere di Sambiasse, a pochi passi da Piazza Fiorentino, centro nevralgico dell'abitato e si affaccia, praticamente, su Piazza San Nicola.

La strada prospiciente l'edificio sia con riferimento a via Francesco Fiorentino e sia via Francesco Petrarca è



tipica dei centri abitati di antica edificazione, molto stretta con edifici che si innalzano su entrambi i lati, ossia un tipico vicolo.



Nel caso in esame, però, sia via Francesco Fiorentino che via Francesco Petrarca sono perfettamente mantenute con pavimentazione in porfido inframmezzati da due strisce di pietra lavica.

Nel particolare, l'area in cui è ubicato l'edificio investigato, risulta inserito a ridosso del reticolo individuato alla Zona A - "Centro Storico", così per come individuato nel Piano Strutturale Comunale - PSC del Comune di Lamezia Terme, adottato con delibera del Consiglio Comunale N. 79, del 19/02/2015, ovvero, "Zone a prevalente destinazione residenziale (art. 65)", sebbene sulla planimetria generale, del citato strumento urbanistico, il reticolo non sia chiaramente leggibile **(vedi allegato A)**.

La zona, fortemente antropizzata risulta facilmente raggiungibile dai vari punti della città calabrese; in primo luogo sono da considerare le varie arterie della S.S. 18/d che si sviluppano a partire da Via Alcide de Gasperi, Piazza Francesco Fiorentino e Piazza Giuseppe Garibaldi, che permettono di avvicinarsi da differenti direzioni all'immobile in oggetto.



L'edificio in

esame, affiancato sui lati Nord e Sud da altri due fabbricati appartamenti a ditte aliene, è anch'esso perfettamente mantenuto



sia all'interno che all'esterno.

In particolare solo il rivestimento esterno realizzato con intonaco premiscelato di colore rosso dovrebbe essere rinnovato (anche se imbiancato di fresco), mentre tutte le altre rifiniture sono da considerarsi ottimamente mantenute e superiori per qualità e classe agli altri edifici limitrofi; la zoccolatura esterna è realizzata in travertino con gocciolatoio.

Gli accessi principali all'edificio in oggetto, sono ricavati lungo il prospetto Est, prospiciente Via F. Fiorentino ai civici N. 87-91, ma come più volte ribadito, il piano terra, ovvero l'unica porzione destinata ad ufficio, è accessibile anche dalla parallela, via Francesco Petrarca.

Non solo su quest'ultima via si colloca anche una rampa di scale in muratura che sovrasta l'uscio appena citato e conduce al piano primo dell'edificio, praticamente al civico N. 36.

Sulla facciata "posteriore" del fabbricato è collocato il



contatore del fornitore elettrico, e quello del servizio idrico, mentre al disotto del corpo scale è collocato quello del metano.

Al civico N. 91 di via Francesco Fiorentino è collocata la "buca" delle lettere ed il citofono.



Il fabbricato in oggetto, presenta struttura muraria in mattoni pieni e pietre squadrate di adeguato spessore, con cordoli armati in corrispondenza dei solai di piano ai quali sono agganciati, solidamente, le travi in legno portanti che costituiscono l'ossatura portante dell'impiantito.

Gli aggetti esterni sono stati realizzati a manto pieno di calcestruzzo armato gettato in opera, mentre la copertura è stata realizzata con struttura portante in legno lamellare a due falde a vista (al piano secondo-sottotetto) con le mantovane che superano le pareti perimetrali e costituiscono le mantovane a protezioni dell'esterno.

Il manto di copertura è in coppi in cemento di tipo antichizzato con gronde e discendenti in rame, di ottima fattura.

La scala esterna è realizzata in muratura portante, rivestita in marmo e gres (pianerottoli) con battiscopa dello stesso materiale, mentre il rivestimento della balaustra (muro) è realizzato in clinker-tipo cotto.

La visita e l'analisi, esclusivamente visiva, ha dimostrato che non esistono segni d'instabilità evidenti e lo stato di



conservazione generale è accettabile.



Gli infissi esterni, senza alcuna eccezione sono realizzati in legno, di ottima qualità, con le finestre dotate di persiane anch'esse in legno contraddistinte dalla medesima qualità e materiale; le soglie sono tutte in marmo dotate di gocciolatoio.

La porta dell'ufficio, in particolare, è completamente sfinestrata, così come la finestra che affaccia su via F. Fiorentino allo scopo di convogliare quanta più luce possibile all'interno del vano al piano terraneo.

Quest'ultimo, infatti, è collocato ad una quota decisamente inferiore rispetto alla strada ed il dislivello è superato da alcuni gradini; di fatto il piano di calpestio si colloca alla medesima altezza di via F. Petrarca, al quale è collocato mediante un infisso a doppia anta in legno, protetto all'esterno da una serranda in alluminio/plastica a rullo, di buona consistenza e qualità.

Il livello si presenta come un unico ambiente di forma rettangolare e solo nell'estremo Sud-Ovest è stato ritagliato il bagno di servizio.

Le finiture del livello sono buone/ottime con pavimentazione in gres, della medesima tipologia anche per il wc, mentre il rivestimento del bagno è realizzato in maiolica.

L'intonaco a civile a tre strati con pitturazione a colore chiaro, molto gradevole che si abbina perfettamente alla copertura piana in legno di colore ciliegio.

Sulla parete Sud è presente un'edicola, interamente rivestita in mattoni industriali antichi, molto elegante.



L'impianto elettrico e quello idrico sono stati giudicati funzionanti e funzionali e non sono state osservate discrasie di alcuna natura.

Il secondo ingresso su via F. Fiorentino che apre al civico N. 91 apre in un piccolo ambiente di forma pressoché quadrata; sulla destra è collocata la centrale termica, completamente perimetrata ed accessibile da una stretta porta in legno, mentre sul fondo è collocata una scala in legno di notevolissima fattura che permette il collegamento con tutti i piani.

L'accessorio è da considerarsi il "pezzo più pregiato" del cespite, in quanto costruita su misura e caratterizzata da una forma molto sinuosa e complessa; in sostanza è stato sfruttato tutto lo spazio disponibile caratterizzato da svariati "fuori squadri" che hanno indotto l'esecutore ad un vero e proprio "sforzo creativo".

Anche qualitativamente, ad ogni modo, la scala è caratterizzata da una qualità notevole essendo realizzata con legno massello di noce italiana di notevole spessore; la ringhiera in acciaio satinato e sovrastata da un corrimano, anch'esso in ferro.

Mediante la citata scala si giunge al piano primo, sempre nella porzione di livello a minore estensione che caratterizzava il piano inferiore.

All'estrema sinistra, lato Nord-Est, è collocato il servizio igienico, mentre mediante un passaggio ad arco sulla muratura portante si passa ad un minuscolo disimpegno che permette l'accesso in cucina, oppure al soggiorno.



All'estremo Nord Est del soggiorno, inoltre, è ricavata una minuscola lavanderia accessibile, per altro, come già detto dall'esterno, mediante la rampa di scale che si dipana da via Francesco Petrarca.

Il piano primo è composto da un ingresso, ricavato nella zona "pianerottolo" della scala, dal quale è possibile accedere alla piccola camera collocata nel settore Nord-Est.

Attraverso un altro arco, ritagliato nella muratura portante, si passa al disimpegno che conduce al salone/camera, o alla stanza matrimoniale, collocata nel settore occidentale.

Dalla suddetta stanza è praticabile una cabina armadio, cieca affiancata alla parete del salone, oppure al bagno, ricavato al disopra del ballatoio della scala esterna.

Il livello è dotato complessivamente di tre balconi; i primi due prospettano su via F. Fiorentino, mentre il terzo su via F. Petrarca (affiancato al bagno, anch'esso ricavato su un aggetto).

Infine, il piano terzo-sottotetto, raggiungibile sempre mediante



**Piano terzo,
Sottotetto,
salone nella
parte
meridionale.**

la scala in legno prima descritta, è composto da un ripostiglio affiancato ad un servizio igienico, posizionati lungo la parete Nord,

da un grande salone e da un'altra stanza che occupa la restante



porzione Ovest del livello.

L'ambiente è caratterizzato da altezze differenti che rispecchiano l'andamento del tetto a due falde ed è dotato, inoltre, di tre balconi.

Come già anticipato tutti i solai dell'unità immobiliare sono in legno lamellare a vista, perfettamente rifiniti, pitturati e lucidati ed offrono un'atmosfera elegante e ricercata agli ambienti.

I balconi sono tutti rifiniti con pavimentazione in gres, gocciolatoio in marmo e ringhiere in ferro battuto, perfettamente conservati.

Le finiture interne della casa sono pressoché perfette, moderne, ricercate e pregiate.

Ad esclusione del piccolo vano al piano terra con pavimento in gres di ottima fattura, tutti gli altri pavimenti dell'unità immobiliare sono in parquet di rovere, perfettamente posato e levigato.

Nei bagni il rivestimento è realizzato in maiolica di buona qualità, mentre il paraspruzzi della cucina, è in pietra composta, di buona fattura; dal bagno del sottotetto, mediante un lucernario è possibile praticare la copertura dell'edificio.

Il raffrescamento / riscaldamento degli ambienti è assicurato dagli svariati climatizzatori a parete che sono collocati all'interno del cespite con le unità esterne, collocate, presumibilmente, sul tetto.

Ad ogni modo all'interno dei vari vani sono presenti le predisposizioni dell'impianto di riscaldamento tradizionale.

Le porte interne sono in legno massello di varia forma e



foggia, tutte, comunque, di ottima fattura e perfettamente mantenute.

L'interno a civile è stato imbiancato di fresco ed i vari ambienti sono caratterizzati da colorazioni differenti.

L'impianto elettrico e quello idraulico sono stati giudicati funzionali e funzionanti; in sostanza non sono state osservate obsolescenze o vetustà di qualsivoglia tipo.

Dalle misure e dai rilievi effettuati il cespite risulta caratterizzato dalle seguenti grandezze caratteristiche:

PIANO TERRA

- Superficie commerciale zona commerciale (con accesso da via F. Fiorentino 87, all'attualità ufficio) → mq 30,00;
- Superficie commerciale magazzino (con accesso da via F. Petrarca 35, all'attualità ufficio) → mq 30,56;
- Superficie commerciale abitazione - zona ingresso (con accesso da via F. Fiorentino 91, all'attualità abitazione) → mq 22,50;
- scala esterna → mq 9,96;
- Superficie commerciale servizi → mq 3,05;
- Superficie utile intero piano → mq 57,00;

PIANO PRIMO

- Superficie commerciale alloggio → mq 81,37;
- Superficie commerciale servizi → mq 6,77;
- Superficie utile Alloggio → mq 63,21;

PIANO SECONDO



- Superficie commerciale Alloggio → mq 88,34;
- Superficie commerciale servizi → mq 3,98;
- Superficie commerciale balconi → mq 4,77;
- Superficie utile Alloggio → mq 60,61;

PIANO TERZO sottotetto

- Superficie commerciale Alloggio → mq 83,68;
- Superficie commerciale servizi → mq 4,86;
- Superficie commerciale balconi → mq 4,77;
- Superficie utile Alloggio → mq 64,56;

Infine, le altezze sono:

- Altezza piano terra → mt 3,30 e mt 3,10 sottotrave;
- Altezza piano primo → mt 2,80;
- Altezza piano secondo → mt 2,80;
- Altezza piano terzo → massima mt 3,55 e altezza media 3,10 mt; **(vedi allegato A, B, C).**

LOTTO N. 8

Il lotto in esame è composto complessivamente da 5 terreni

contigui ed uniti
senza soluzione di
continuità, che
formano un unico
apprezzamento, di
estensione
complessiva pari a



mq 7.160, sito in località Savutano / Carrà Cosentino, Sambiase nel



territorio di Lamezia Terme (CZ).

Nello specifico il suolo è raggiungibile dopo aver percorso via Savutano, in direzione autostrada, subito dopo aver superato il campo da calcio, ci si immette nella traversa adiacente, ovvero via Bruno Napoleone Ruberto, che poi si dipana in direzione Nord.

Dopo circa 700 metri dall'intersezione su via Savutano, sulla sinistra, si intercetta la stradina sterrata che permette di accedere al fondo in esame.

L'appezzamento, d'altra parte, confina lungo il lato Est con via Bruno Napoleone Ruberto, mentre la stradina sterrata ne segna parte del confine settentrionale.

L'appezzamento, inoltre, è individuabile da molto lontano, in quanto, per come si dirà, nella zona settentrionale è posizionata un'antenna per telecomunicazioni di 10 metri che svetta decisamente rispetto all'ambiente circostante.

In più, continuando a percorrere via Bruno Napoleone Ruberto si intercetta via Senatore Roberto Perugini, in prossimità delle



**Vista generale
del terreno in
esame.**

del municipio della Città della piana, sul lato Ovest.

La forma dell'appezzamento è pressoché rettangolare, con

giacitura piana a meno di una pendenza lievissima verso Sud;



l'esposizione è a mezzogiorno.

I confini sono perfettamente individuati sul posto da paletti solidali al suolo, ad ogni modo i limiti della tenuta sono abbastanza chiari e leggibili.

L'aspetto più caratteristico e riconoscibile per il cespite in esame, infatti, è imputabile alla differente coltura che contraddistingue i suoli vicini.

Il lotto in esame è incolto ed improduttivo, ricoperto di vegetazione spontanea, mentre gli altri terreni attigui sono coltivati ad oliveto.

Il confine Nord, come detto è individuato dalla stradella sterrata e da una piantagione di ulivi; la proprietà posta ad occidente è anch'esso impiantata ad olivi, così come quella che delimita il fondo a meridione.

Infine, per come anticipato, tutto il confine ad Est è delimitato da via Bruno Napoleone Ruberto.

Il cancello posto sulla stradella d'ingresso, al civico N. 36, è in

metallo piuttosto
rabberciato ma,
comunque, capace di
assolvere alle
funzione primaria.

Si apre a
battente intorno ad



un piantone in metallo collocato nell'estremo Nord-Est della proprietà.



Sull'altro lato, invece, è collocato un palo in cemento del fornitore dell'energia elettrica che regge una conduttura aerea che sovrasta il ciglio meridionale della stradella; un altro palo è collocato, infatti, circa al centro del lato settentrionale dell'appezzamento.

Dal punto di vista catastale – logistico – costitutivo due sono le particolarità del cespite che è il caso di esplicitare.

La prima osservazione riguarda la quota di proprietà pignorata, pari ad $\frac{1}{2}$ pro-indiviso in quanto la signora [REDACTED]

[REDACTED] è proprietaria, per l'appunto di tale quota; la restante porzione appartiene a pieno diritto ai coniugi: [REDACTED]

[REDACTED], proprietari per $\frac{1}{4}$ ciascuno in regime di comunione dei beni **(vedi allegato D)**.

La seconda particolarità si evidenzia osservando l'estratto di mappa è evidente, infatti, che nell'appezzamento in esame, delimitato a Nord dalla stradella di accesso, è compresa anche la particella 530, del foglio 86, in agro del Comune di Lamezia Terme, sezione di Sambiasse, vigneto di classe 1[^], superficie di mq 140, R.D. € 2,39 e R.A. € 0,87 in testa a [REDACTED]

[REDACTED], proprietaria per $\frac{1}{2}$ pro-indiviso e [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per $\frac{1}{2}$ pro-indiviso **(vedi allegato D)**.

Allo stato tale porzione di terreno (di consistenza realmente



minima) è totalmente aggregata all'appezzamento della ditta pignorata, solo che non risulta pignorato e neppure in testa alla parte esecutata, per come specificato sopra (in realtà è in testa ai venditori di altri suoli che detengono tutto il terreno a Nord della stradella).

Su tale terreno, inoltre, è collocata un modestissimo manufatto, ad un livello, con struttura portante in muratura di circa 25 mq che, quindi, è escluso dal monte pignorato **(vedi allegati A, B, C)**.

Il terzo aspetto riguarda l'alloggiamento, all'interno del terreno, dell'antenna per telecomunicazione.

Il traliccio e gli accessori allo stesso sono ospitati all'interno di un'area perimetrata rettangolare, che misura circa 20,00 m x 10,00 m, totalmente delimitata con della recinzione metallica in acciaio zincato infissa in un cordolo in calcestruzzo armato.

Il pilone e la cabina sono alloggiate su plinti e platee di cemento allocate all'interno dell'area perimetrata.

A proposito della suddetta antenna, il sottoscritto ha recuperato il contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo,



registrato il
12/06/1995, al N.
73649/95 presso
l'agenzia delle entrate
di Torino **(vedi allegato
H)**.

Dalla lettura

del suddetto contratto, si evince che tra:



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] coniugi in regime di comunione legale dei beni proprietari per ½ - [REDACTED] a [REDACTED] proprietaria per 1/2, nella loro qualità di pieni ed esclusivi proprietari (in seguito "locatari") - da una parte - e la OMNITEL PRONTO ITALIA S.p.A., con sede legale in Ivrea (TO), via Jervis 77, capitale sociale versato L.594.293.833.000, iscritta presso la Cancelleria del Tribunale di Ivrea al N. 3568 del Registro Società, Codice Fiscale e Partita I.V.A. N. 04791530019 (in seguito "conduttrice") - dall'altra parte - i locatari concedevano in locazione alla conduttrice, che accettava, la porzione di terreno, (in seguito "immobile"), sito nel Comune di Lamezia Terme in località Savutano, catastalmente censite al NCT di Catanzaro, Comune censuario di Sambiasse, Foglio 86 Particella 266 per complessivi mq 200.

Di seguito, si riportano degli stralci del contratto di locazione assolutamente rappresentativi e significativi, ai fini della valutazione, vendita all'asta e gravami che resteranno in capo all'aggiudicatario **(vedi allegato H).**

Il locatore ha concesso alla conduttrice di allocare sull'immobile un traliccio metallico sul quale sono fissate antenne e parabole, ed un prefabbricate (shelter) nel quale sono alloggiare le apparecchiature.

Il Locatore concedeva sulla restante proprietà diritto di passo, pedonale e carrabile, al fine di consentire l'accesso all'impianto di cui



al successivo art. 5; nonché autorizzava la posa e il mantenimento, anche all'esterno dell'immobile, di canalizzazioni interratoe/linee aeree (anche mediante palificazione) atte a consentire il passaggio dei cavi elettrici e telefonici.

Il Locatore dichiarava che non sussistevano diritti di terzi che in qualsiasi modo potessero pregiudicare la piena disponibilità ed il completo godimento dell'immobile da parte della conduttrice, la quale restava pertanto manlevata da ogni evizione e pretesa a qualsivoglia titolo, comunque avente causa od occasione della fruizione della porzione locata.

Il contratto aveva durata di anni 9 (nove) con decorrenza dal 01/04/2000.

Il contratto si intendeva tacitamente rinnovato per uguale periodo, e così di seguito, tranne che nel caso in cui una delle parti dia all'altra disdetta con preavviso di almeno 12 (dodici) mesi dalla data di scadenza, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Per il periodo dall'inizio della decorrenza della locazione fino al 01/04/2001 il canone era stato concordato e stabilito in L. 1.000.000 (un milione) mensile; tale importo, sarebbe stato corrisposto con rate semestrali pari a L. 6.000.000 (seimilioni) al 01 aprile e al 01 ottobre di ogni anno.

A partire dal 01/04/2001 e così successivamente a decorrere dal 01/04 di ciascun anno, il canone mensile sarà aggiornato annualmente nella misura della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi



al consumo per le famiglie di ed operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

L'aggiornamento del canone è automatico senza necessità che i locatari ne facciano richiesta con lettera raccomandata.

I pagamenti saranno accreditati sul conto corrente bancario indicato dal locatore.

In caso di ritardato pagamento del canone e di ogni altro eventuale corrispettivo, trascorsi 20 venti giorni di tolleranza, i locatari avranno diritto agli interessi legali di mora calcolati dalla scadenza della rata fino alla data di effettive pagamento.

In ogni caso il mancato pagamento totale e parziale di 1 (una) rata del canone, decorsi 30 (trenta) giorni dal ricevimento di lettera raccomandata con avviso di ricevimento di diffida ad adempiere, determina la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile; il suddette termine di 30 (trenta) giorni è convenuto come essenziale.

L'immobile, secondo contratto, sarebbe stato utilizzato per l'installazione di una stazione radio base, comprensiva di strutture antenne ed apparecchiature radio per la diffusione di segnale radio-telefonico, per il perseguimento di scopi sociali e principalmente per realizzate e gestire il pubblico servizio di telecomunicazioni.

Le Parti convenivano, pertanto, che il diritto di installazione e mantenimento dell'impianto era condizione essenziale per tutta la durata del contratto.



Il locatore non era responsabile per la custodia dell'immobile e dell'impianto.

Restava, altresì, a carico della conduttrice l'ottenimento delle concessioni, autorizzazioni e nulla-esta necessari alla realizzazione dell'impianto.

Pertanto, il locatore concedeva alla conduttrice la facoltà di presentare istanze e domande alle amministrazioni competenti al fine di ottenere le autorizzazioni eventualmente necessarie alla realizzazione dell'impianto, nonché' si impegnava, quando previsto dalla normativa vigente, a richiedere in via diretta le autorizzazioni summenzionate.

In quest'ultimo caso le relative procedure sarebbero state espletate a cura e spese della conduttrice, che sosterrà tutte le eventuali spese relative.

Al termine della locazione dell'immobile, la conduttrice provvederà a richiesta e a propria cura e spese, nei tempi tecnici necessari, a rimuovere quante da essa installate e alla rimessione dell'immobile in pristino stato.

I Locatori consegnano l'immobile alla conduttrice, la quale le accetta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

La conduttrice ha il pieno e libero godimento dell'immobile nei limiti dell'uso convenuto.

La conduttrice avrà facoltà di accedere all'immobile, direttamente o a mezzo di personale da essa incaricato munito di chiavi e dei mezzi necessari per lo svolgimento della proprie attività,



in ogni momento e senza restrizioni, per effettuare, nel corso della locazione, tutti gli interventi relativi alla installazione conduzione manutenzione e controllo dell'impianto, impegnandosi, in ogni caso a recate il minor disagio possibile ai locatori ed ai terzi.

Il locatore concede alla Conduttrice idonea servitù di passaggio sulla stradina esistente, di larghezza di mt. 3,00 circa che si sviluppa lungo il confine di proprietà segnatamente sulle particelle distinte catastalmente al foglio 86, con i numeri 265, 266 e 267 e che si diparte dalla strada denominata Savutano, anch'essa sterrata, ed in difetto di quella sopra menzionata sulla restante parte del fondo, in ogni qual modo, a totale garanzia della conduttrice per il raggiungimento del sito di locazione.

Il locatore, in caso di cessione, a qualsiasi titolo, dell'immobile, resta obbligato a trasferire il contratto di locazione al cessionario dell'immobile, facendone assumere dallo stesso, tutte le relative obbligazioni.

La conduttrice avrà facoltà di cedere il contratto di locazione ad eventuale altro gestore concessionario del servizio di telecomunicazioni facendone assumere facendone assumere dallo stesso tutte le relative obbligazioni.

Il contratto resterà valido anche in caso di modifiche societarie della conduttrice **(vedi allegato H)**.

L'appezzamento, come detto, non ha alcun impiego specifico e lo stato di abbandono o, comunque, di scarso utilizzo, è testimoniato anche dalla vegetazione spontanea che di fatto ha colonizzato l'intero



lotto.

Sul suolo non sono presenti beni mobili, materiale o rifiuti di alcun genere (alla data del sopralluogo).

Dallo studio ed analisi del certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal competente ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme, in seguito all'istanza prodotta il 18/07/2017, dal sottoscritto, si evince che il suolo in esame con specifico riferimento alle particelle: 265 - 266 - 267 - 341 del foglio 86 : - in base al piano regolatore generale, la destinazione e le prescrizioni sono le seguenti: "E1 - agricola ordinaria", dove sono ammissibili, in particolare, le seguenti trasformazioni: a) intervento silvo-colturali; b) nuove edificazioni di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura; c) nuove edificazioni di annessi rustici; d) trasformazione degli edifici esistenti **(vedi allegato L)**.

Le norme tecniche specifiche di attuazione sono: capo 2.3, art. 21 (trasformazioni ammissibili), art. 22 (edifici ad uso abitativo); art. 23 (annessi rustici); art. 25 (trasformazioni eccezionali); art. 26 (utilizzazioni compatibili) **(vedi allegato L)**.

In base al Piano Strutturale Comunale (PSC) adottato e non approvato, l'area ricade in "Zona Agricola Periurbana" - normata dall'articolo 84 del REU **(vedi allegato L)**.

Altresì, dal certificato di destinazione urbanistica prima citato risulta che il suolo identificato con la particella 264 del foglio 86: - in base al piano regolatore generale, la destinazione e le prescrizioni sono le seguenti: "SOTTOZONA FIS - Servizi per l'Istruzione" - area



urbana ad organizzazione morfologica specialistica per la fruizione collettiva a prevalenza di strutture edificate da realizzare mediante nuovo impianto”, nella quale è prevista la sistemazione, ivi compresa la nuova edificazione di manufatti ai fini dell’ottenimento di di aree urbane ad organizzazione morfologica specialistica per la fruizione collettiva. Le trasformazioni sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata da strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione **(vedi allegato L)**.

Le norme tecniche specifiche di attuazione sono: sezione 3.2.5, art. 53, 54, 57 **(vedi allegato L)**.

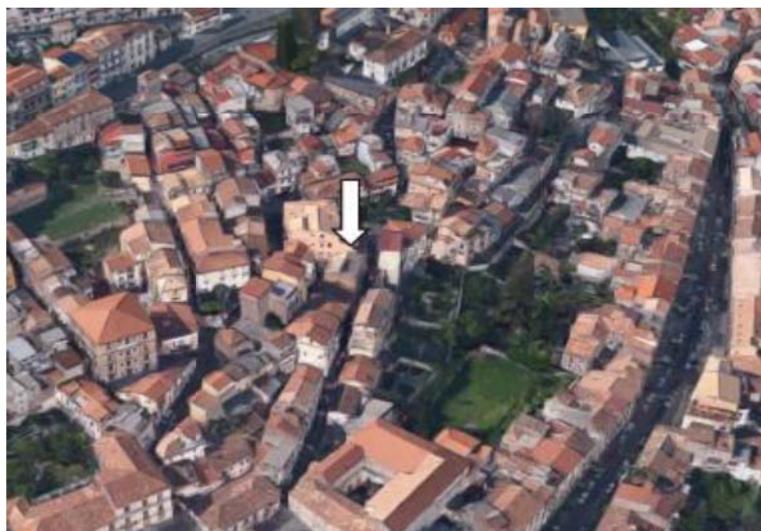
In base al Piano Strutturale Comunale (PSC) adottato e non approvato, l’area ricade in “Zona Agricola Periurbana” – normata dall’articolo 84 del REU **(vedi allegato L)**.

Dalle misure e dai rilievi effettuati il cespite risulta caratterizzato dalle seguenti grandezze caratteristiche (superficie già omogeneizzata):

- Superficie commerciale del lotto → mq 7.160,00.

LOTTO
N. 9

Il lotto si compone dall’appartamento allocato al piano secondo di un fabbricato a



maggiore consistenza, sito in Via Torre, centro storico di Nicastro, nel Comune di Lamezia Terme (CZ).

Dalle varie indagini eseguite, nonché dai controlli effettuati, si è ratificata una perfetta corrispondenza con il verbale di pignoramento immobili del 05/10/2016, Registro generale N. 15932, Registro particolare N. 12322, sia in termini di proprietà, sia con quanto rilevato in loco e sia con quanto riportato sulla visura catastale.

Il cespite esecutato che compone il Lotto N. 9, risulta identificato in catasto con i seguenti estremi:

*1) Appartamento, sito in Lamezia Terme - Sambiase, censito al catasto urbano, al **foglio di mappa 9, Particella 1049, sub. 8**, zona censuaria 2, categoria "A/4 - abitazione di tipo popolare", classe 2°, vani 2.5, Superficie Catastale Totale 51 m², Totale escluse aree scoperte 51 m², Rendita Catastale € 73,60, Via F. Nicotera snc, piano 1,*

in testa alla
società

con sede a

titolare per la quota

pari al totale **(vedi allegati D, E).**



L'edificio ospitante il cespite oggetto di stima, come detto, è



sito in Via Torre, nel centro storico di Nicastro, Comune di Lamezia Terme, a monte della Cattedrale e delle varie opere architettoniche prospicienti Corso Numistrano.

Nel particolare, l'area in cui è ubicato l'edificio investigato, risulta inserito, così per come individuato nel Piano Strutturale Comunale - PSC del Comune di Lamezia Terme, adottato con delibera del Consiglio Comunale N. 79, del 19/02/2015, in "Centro storico", sebbene non specificatamente indicato **(vedi allegato A)**.

L'area in cui è collocato l'edificio investigato, è caratterizzato dalla presenza di fabbricati di vetusta edificazione; allo stesso tempo, seppur sia avvicinabile da stradelle interne, di limitate dimensioni, risulta facilmente individuabile.

Il fabbricato ospitante il cespite esecutato, come detto svariante volte in precedenza, è di vetusta edificazione.

A riprova di quanto affermato, il sottoscritto ha ritenuto di riportare ciò che risulta trascritto nell'atto di compravendita, ossia: "in



*ottemperanza
all'articolo 40 della
legge N. 47/85 e del
D.P.R. 6 giugno 2001
N. 380, che il
fabbricato di cui è
parte l'immobile in*

*oggetto, essendo di vecchia costruzione, è stato iniziato ed ultimato
anteriamente al 1° settembre 1967 e che sino ad oggi non sono stati*



adottati né risultato pendenti provvedimenti sanzionatori di acquisizione al patrimonio comunale" (vedi allegato F).

Dallo studio degli incartamenti reperiti presso l'ufficio tecnico del comune di Lamezia Terme, lo scrivente è venuto a conoscenza, benché fosse già di facile individuazione incrociando il titolo di proprietà e lo stato di fatto, di un aumento delle unità immobiliare, che da 1 (uno), così per come riportato nella compravendita, passava a 2 (due), così per come è stato rilevato.

Nel particolare, il settore urbanistica del comune di Lamezia Terme, alla data 29 marzo 2005, rilasciava il **PERMESSO DI COSTRUIRE N. C53** alla ditta [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] che lo aveva richiesto, presentando tutti gli elaborati necessari, in data 08/02/2005 al prot. 7131 (vedi allegato G).

Nella relazione tecnica allegata al P.d.c, dal titolo: "manutenzione straordinaria, riordino degli spazi interni e aumento di una unità immobiliare via Torre n.ro 41 - comune di Lamezia Terme", a firma dell'arch. Pietro Grandinetti, si legge: "(...) *Allo stato di fatto l'immobile, versa in un buon stato di conservazione sia all'esterno che all'interno (vedi documentazione fotografica), i solai in legno realizzati prima del 1942, non richiedono interventi strutturali, pertanto l'intervento verterà essenzialmente nel ridistribuire gli spazi interni. Gli infissi di antica manifattura sono stati recentemente restaurati, insieme alle porte interne che verranno tutte riutilizzate, si smantellerà il posticcio controsoffitto lasciando a vista, previo trattamento riqualificante, l'antico solaio in legno, anche il pavimento rimaneggiato in più punti,*



verrà interamente rimosso e sostituito con uno in cotto locale. Le pareti interne verranno in parte spicconate e trattate con materiali deumidificanti, mentre i due tramezzi verranno completamente demoliti, per poter consentire una più adeguata disposizione. In merito alla disposizione interna, il progetto prevede di creare, dall'attuale unico appartamento, due mini appartamenti, ciò implica la chiusura di una delle tre attuali porte d'ingresso. I due mini appartamenti saranno costituiti ad un soggiorno-pranzo con angolo cottura da una camera da letto e un servizio igienico-sanitario (...)" **(vedi allegato g)**.

In data 30/03/2005 veniva indirizzata al Settore urbanistica del Comune di Lamezia Terme, da parte di [REDACTED] rappresentante legale della ditta [REDACTED], la **comunicazione di inizio lavori**, a partire da giorno 31 marzo 2005, per il progetto autorizzato con il permesso di costruire C35 **(vedi all. G)**.

In data 07/05/2005, l'arch. Pietro Grandinetti, iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Catanzaro al N. 1398, in qualità di tecnico progettista, produceva al Settore urbanistica del Comune di Lamezia Terme, la **comunicazione di fine lavori (vedi allegato G)**.

La struttura portante del



fabbricato, che ospita le unità immobiliari in esame, è realizzata in



muratura, i tramezzi in laterizio forati, le tamponature in pietrame e malta; alla struttura portante in muratura sono stati collegati i solai piani in latero-cemento e la scala in muratura.

L'esame visivo ha dimostrato che non esistono segni di instabilità evidenti che interessano l'alloggio in questione, mentre le parti comuni richiedono interventi di manutenzione e conservazione.

L'accesso, non meglio individuato con il numero civico, si esplica con un portone in legno, di antica e discreta fattura, prospiciente Via Torre.

Solcato l'accesso, si perviene in un all'atrio comune, ove è collocata la scala, di modeste dimensioni; lo spazio interno, altresì, è "povero", risultando pavimentato in cemento con le rifiniture, a civile, in gran parte deteriorata.

Al piano primo, trova collocazione l'accesso al cespite in esame che si propone con una porta in legno, ad un battente, a leggera blindatura e di buona fattura collocata sul lato sinistro rispetto che pratica la rampa di scale in salita.

Prima di procedere alla descrizione dettagliata del cespite in questione, è necessario riferire che l'unità immobiliare adiacente al medesimo, individuata al subalterno 9, risulta anch'essa eseguita e d'individuata come Lotto N. 10.

Il portone apre direttamente ad un ampio sala, nella quale sono stati ricavati un angolo cucina, nell'estremità Nord - Est ed una zona notte nel versante opposto, prospiciente il balcone che affaccia su Via Torre.



Mediante una porta collocata sulla parete Nord, in adiacenza a quella d'accesso, è possibile praticare una camera da letto, dotata di servizio igienico, di limitate dimensioni e caratterizzato da un'altezza minima, posizionato nell'estremità Nord - Ovest del piano (limitatamente all'alloggio in questione).

Dirimpetto l'accesso al bagno, infine, è stata ricavata una nicchia in cui è collocata la caldaia necessaria per la produzione di acqua calda.

Lo stato manutentivo dell'alloggio è risultato buono, ed in linea con la destinazione d'uso dello stesso.

Il pavimento dell'alloggio è realizzato con mattonelle in gres, di colore rossiccio, di buona fattura; tale rivestimento, altresì, è diverso nel bagno, in cui è stato installato una pavimentazione di colorazione bianca e salmone, di discreta qualità, che "copre" interamente anche le pareti.

Gli infissi esterni sono in legno di buona tenuta, e dotati di scuri, anch'essi in legno (installati internamente all'alloggio), mentre le porte interne in legno, risultano di buona qualità e discretamente mantenute.

Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale.

Non è stato individuato alcun elemento radiante disposto all'interno della struttura.



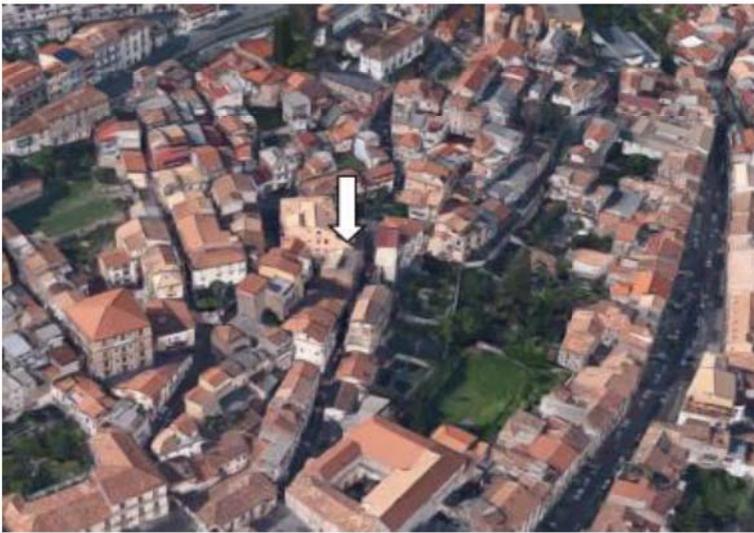
Dalle misure e dai rilievi effettuati sono emerse i seguenti dimensionamenti (le superfici commerciali si intendono già omogeneizzate):

- Superficie commerciale mq 50,33, area utile di mq 33,96, con altezza netta 2,86 metri, mentre i balconi sviluppano una superficie commerciale di mq 1,16 **(vedi allegato A, B, C)**.

LOTTO N. 10

Il lotto si compone dall'appartamento allocato al piano secondo di un fabbricato a maggiore consistenza, sito in Via Torre, centro storico di Nicastro, nel Comune di Lamezia Terme (CZ).

Dalle varie indagini eseguite, nonché dai controlli effettuati, si



è ratificata una perfetta corrispondenza con il verbale di pignoramento immobili del 05/10/2016, Registro

generale N. 15932, Registro particolare N. 12322, sia in termini di proprietà, sia con quanto rilevato in loco e sia con quanto riportato sulla visura catastale.

Il cespite esecutato che compone il Lotto N. 10, risulta identificato in catasto con i seguenti estremi:

2) *Appartamento, sito in Lamezia Terme - Sambiasè, censito al catasto urbano, al **foglio di mappa 9, Particella 1049,***



sub. 9, zona censuaria 2, categoria "A/4 - abitazione di tipo popolare", classe 2°, vani 2.5, Superficie Catastale Totale 54 m², Totale escluse aree scoperte 54 m², Rendita Catastale € 73,60, Via F. Nicotera snc, piano 1,

in testa alla società [REDACTED] con sede a [REDACTED] titolare per la quota pari al totale **(vedi allegati D, E)**.

L'edificio ospitante il cespite oggetto di stima, come detto, è sito in Via Torre, nel centro storico di Nicastro, Comune di Lamezia Terme, a monte della cattedrale e delle varie opere architettoniche prospicienti Corso Numistrano.

Nel particolare, l'area in cui è ubicato l'edificio investigato, risulta inserito, così per come individuato nel Piano Strutturale Comunale - PSC del Comune di Lamezia Terme, adottato con delibera del Consiglio Comunale N. 79, del 19/02/2015, in "Centro storico", sebbene non specificatamente indicato **(vedi allegato A)**.

L'area in cui è collocato l'edificio investigato, è caratterizzato dalla presenza di fabbricati di vetusta edificazione; allo stesso tempo, seppur sia avvicinabile da stradelle interne, di limitate dimensioni, risulta facilmente individuabile.

Come già anticipato, il lotto N. 9, prima descritto si colloca sul medesimo pianerottolo di codesto cespite, di conseguenza valgono le medesime considerazioni in termini di descrizione generale e dal punto di vista urbanistico, che si riportano per completezza.

Il fabbricato ospitante il cespite esecutato, come detto



svariante volte in precedenza, è di vetusta edificazione.

A riprova di quanto affermato, il sottoscritto ha ritenuto di riportare ciò che risulta trascritto nell'atto di compravendita, ossia: *"in ottemperanza all'articolo 40 della legge N. 47/85 e del D.P.R. 6 giugno 2001 N. 380, che il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto, essendo di vecchia costruzione, è stato iniziato ed ultimato anteriormente al 1° settembre 1967 e che sino ad oggi non sono stati adottati né risultato pendenti provvedimenti sanzionatori di acquisizione al patrimonio comunale"* **(vedi allegato F).**

Dallo studio degli incartamenti reperiti presso l'ufficio tecnico del comune di Lamezia Terme, lo scrivente è venuto a conoscenza, benché fosse già di facile individuazione incrociando il titolo di proprietà e lo stato di fatto, di un aumento delle unità immobiliare, che da 1 (uno), così per come riportato nella compravendita, passava a 2 (due), così per come è stato rilevato.



Nel particolare, il settore urbanistica del comune di Lamezia Terme, alla data 29 marzo 2005, rilasciava il **PERMESSO DI COSTRUIRE N. C53** alla ditta [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] che lo aveva richiesto, presentando tutti gli elaborati



necessari, in data 08/02/2005 al prot. 7131 **(vedi allegato G)**.

Nella relazione tecnica allegata al P.d.c, dal titolo: "manutenzione straordinaria, riordino degli spazi interni e aumento di una unità immobiliare via Torre n.ro 41 - comune di Lamezia Terme", a firma dell'arch. Pietro Grandinetti, si legge:

*"(...) Allo stato di fatto l'immobile, versa in un buon stato di conservazione sia all'esterno che all'interno (vedi documentazione fotografica), i solai in legno realizzati prima del 1942, non richiedono interventi strutturali, pertanto l'intervento verterà essenzialmente nel ridistribuire gli spazi interni. Gli infissi di antica manifattura sono stati recentemente restaurati, insieme alle porte interne che verranno tutte riutilizzate, si smantellerà il posticcio controsoffitto lasciando a vista, previo trattamento riqualificante, l'antico solaio in legno, anche il pavimento rimaneggiato in più punti, verrà interamente rimosso e sostituito con uno in cotto locale. Le pareti interne verranno in parte spicconate e trattate con materiali deumidificanti, mentre i due tramezzi verranno completamente demoliti, per poter consentire una più adeguata disposizione. In merito alla disposizione interna, il progetto prevede di creare, dall'attuale unico appartamento, due mini appartamenti, ciò implica la chiusura di una delle tre attuali porte d'ingresso. I due mini appartamenti saranno costituiti ad un soggiorno-pranzo con angolo cottura da una camera da letto e un servizio igienico-sanitario (...)" **(vedi allegato g)**.*

In data 30/03/2005 veniva indirizzata al Settore urbanistica del Comune di Lamezia Terme, da parte di [REDACTED]



rappresentante legale della ditta [REDACTED], la **comunicazione di inizio lavori**, a partire da giorno 31 marzo 2005, per il progetto autorizzato con il permesso di costruire C35 **(vedi all. G)**.

In data 07/05/2005, l'arch. Pietro Grandinetti, iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Catanzaro al N. 1398, in qualità di tecnico progettista, produceva al Settore urbanistica del Comune di Lamezia Terme, la **comunicazione di fine lavori (vedi allegato G)**.

La struttura portante del fabbricato, che ospita le unità immobiliari in esame, è realizzata in muratura, i tramezzi in laterizio forati, le tamponature in pietrame e malta; alla struttura portante in muratura sono stati collegati i solai piani in latero-cemento e la scala in muratura.

L'esame visivo ha dimostrato che non esistono segni di instabilità evidenti che interessano l'alloggio in questione, mentre le parti comuni richiedono interventi di manutenzione e conservazione.

L'accesso, non meglio individuato con il numero civico, si



esplica con un portone in legno, di antica e discreta fattura, prospiciente Via Torre.

Solcato

l'accesso, si perviene

in un all'atrio comune, ove è collocata la scala, di modeste



dimensioni; lo spazio interno, altresì, è "povero", risultando pavimentato in cemento con le rifiniture, a civile, in gran parte deteriorata.

Al piano primo, trova collocazione l'accesso al cespite in esame che si propone con una porta in legno, ad un battenti, a leggera blindatura e di buona fattura collocata dirimpetto la rampa di scale in salita.

Solcata la porta d'ingresso, si perviene all'interno dell'alloggio, che propone una sala di medie dimensioni, adibita a soggiorno ed in cui è stata ricavata un piccolo angolo cucina.

Lungo la parete Sud, ancora, è possibile accedere al balcone, prospiciente Via Torre.

Nell'estremità Nord - Ovest del locale menzionato, è posto l'accesso alla camera da letto.

La stanza, di dimensioni seppur minime, risultano accettabili, è dotata di un piccolo bagno, occupante tutto il versante settentrionale del piano; all'interno dello stesso, è posto lo scaldino necessario per la produzione di acqua calda.

Lo stato
manutentivo
dell'alloggio è
risultato buono ed in
linea con la



Camera singola.

destinazione d'uso dello stesso.



Il pavimento dell'alloggio è realizzato con mattonelle in gres, di colore rossiccio, di buona fattura; tale rivestimento, altresì, è diverso nel bagno, in cui è stato installato una pavimentazione di colorazione bianca e salmone, di discreta qualità, che "copre" interamente anche le pareti.

Gli infissi esterni sono in legno di buona tenuta e dotati di scuri, anch'essi in legno (installati internamente all'alloggio), mentre le porte interne in legno risultano di buona qualità e discretamente mantenute.

Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale.

Non è stato individuato alcun elemento radiante disposto all'interno della struttura.

Dalle misure e dai rilievi effettuati sono emerse i seguenti dimensionamenti (le superfici commerciali si intendono già omogeneizzate):

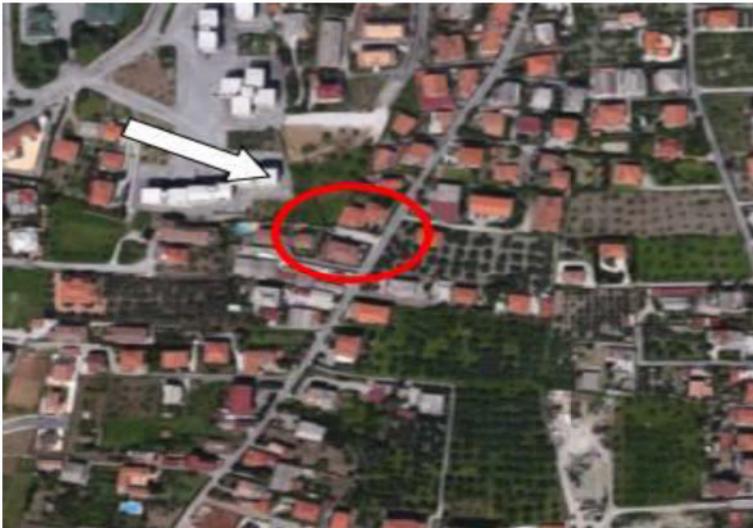
- Superficie commerciale mq 54,29, area utile di mq 36,28, con altezza netta 2,80 metri, mentre i balconi sviluppano una superficie commerciale di mq 1,00 **(vedi allegato A, B, C).**

LOTTO N. 11

Il lotto in esame è formato dalla striscia di terreno in agro di Lamezia Terme, con sbocco su via Degli Itali ex Comune di Nicastro, nel Comune di Lamezia Terme.



Il terreno è censito al catasto rustico di Lamezia Terme,



sezione censuaria di
Nicastro, foglio di
mappa N. 37,
particella: 830,
uliveto di classe 2[^],
superficie 170 mq,
R.D. € 0,97, R.A. €

0,61 - 1694, uliveto di classe 1[^], superficie 137 mq, R.D. € 1,03,
R.A. € 0,53 **(vedi allegato D)**.

Le due strisce di terreno hanno un andamento parallelo, perfettamente contigue, e si dipanano entrambe da via Degli Itali, perpendicolari all'arteria principale.

In sostanza i due terreni formano un unico appezzamento di forma rettangolare a meno della protuberanza triangolare (formata dall'estremo Ovest della particella 1694), nel versante orientale.

Il suolo ha un fondo perfettamente costipato ed è ammantato da ghiaia livellata e compattata.

I confini ed i limiti sono chiaramente identificabili in loco, in quanto a Nord il terreno è delimitato dal muro di cinta, con sovrastante siepe sempreverde afferente alla ditta aliena; ad Ovest, dai muri di confine con le proprietà limitrofe, a Sud con il muro di perimetrazione degli edifici edificati e costruiti dalla società [REDACTED]

[REDACTED], iscritta



al REA della Camera di Commercio di Catanzaro al N. [REDACTED] ed avente numero iscrizione al registro delle imprese e C.F. [REDACTED] ed oggi di proprietà di differenti acquirenti, infine ad Ovest è collegata, senza soluzione di continuità, con via Degli Itali.

In corrispondenza dello spigolo Sud-Est della recinzione esterna degli edifici ivi ubicati (e realizzati, per come detto, dalla società [REDACTED] è collocato un pilastro al quale è incernierata una sbarra metallica che regola l'ingresso al terreno citato.

Di fatto, il suolo è utilizzato dai condomini della particella 1695 che la utilizzano, sicuramente in forza di accordi verbali con il costruttore, per l'appunto [REDACTED] ma l'ispezione effettuata presso l'agenzia delle entrate non ha denunciato alcun gravame a carico di terzi **(vedi allegato E)**.

In sostanza, le ispezioni ipotecarie non hanno segnalato o fatto emergere alcuna costituzione di diritti sui beni immobili che formano il



presente lotto ed anche la parte eseguita ha avocato la proprietà senza limitazioni.

E' anche vero che da qualche anno i

condomini della particella 1695 del foglio 37, al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, subalterni



2-3-4-5-6 utilizzano lo spazio pignorato come parcheggio ed anche come transito per gli accessi secondari.

A testimonianza che l'utilizzo è improprio e arbitrario basta analizzare l'elaborato planimetrico della particella 1695 del foglio 37 sul quale il subalterno 1 rappresenta, per l'appunto, la "strada d'accesso - b.c.n.c." che delimita le unità immobiliari a Sud, con accesso sempre da via Degli Itali.

In altre parole, i comunisti hanno "sfruttato" l'occasione dettata dal fatto che la proprietà ancora più a Nord appartiene a ditte aliene rispetto alla società ██████████ ed hanno "occupato" lo spazio lasciato libero dall'edificazione.

Anche il passaggio per gli "accessi di servizio" alle differenti unità immobiliari risulta illegittimo, in quanto la strada di collegamento regolamentare si esplica dal fronte a Sud.

Dallo studio ed analisi del certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal competente ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme, in seguito all'istanza prodotta il 18/07/2017, dal sottoscritto, si evince che i due terreni in esame con specifico riferimento alle particelle: 830 e 1694 del foglio 37: - in base al piano regolatore generale, la destinazione e le prescrizioni sono le seguenti: "ZONA CR - area urbana ad organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante nuovo impianto per iniziativa privata", in cui è prevista la nuova urbanizzazione ed edificazione.

Le trasformazioni ammissibili sono attuate solamente in



conformità alla disciplina dettata da strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, sottozone "CR - residenziali" **(vedi alleg. L)**.

Le Norme tecniche di riferimento sono: Capo 3.0, Sez. 3.1.6, artt.43. 44.

Si fanno salvi eventuali asservimenti del terreno a fini edilizi.

-in base al Piano Strutturale Comunale adottato e non approvato, l'area ricade in "Territorio Urbanizzato" normata dall'art. 65 del REU **(vedi allegato L)**.

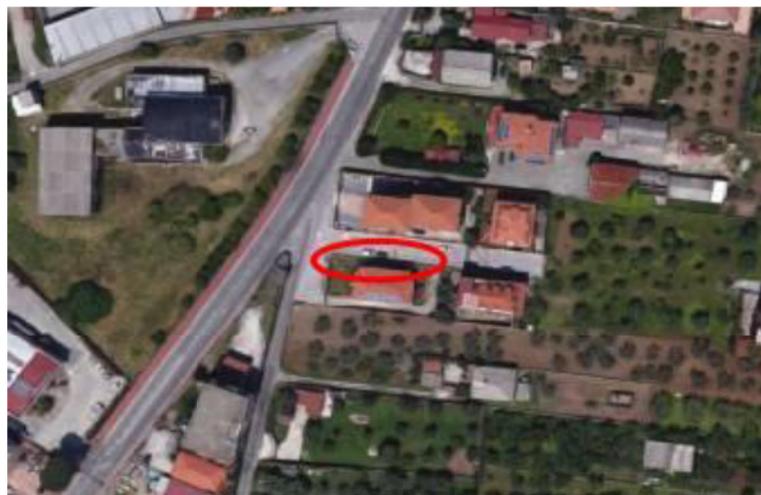
Dalle misure e dai rilievi effettuati il cespite risulta caratterizzato dalle seguenti grandezze caratteristiche:

- Superficie commerciale del lotto → mq 307,00.

LOTTO N. 12

Il lotto in esame è formato dalla striscia di terreno in agro del Comune di Lamezia Terme, con accesso diretto da via Dei Taurini incrocio con via Degli Uliveti, traverse di via Bizantini, in Nicastro di Lamezia Terme.

Il terreno è censito al catasto del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, foglio di mappa N.



37, Particella 719, uliveto di classe 1[^], superficie 90 mq, R.D. € 0,67, R.A. € 0,35 **(vedi allegato D)**.

La striscia di terreno ha una forma perfettamente rettangolare



e si posiziona con il lato settentrionale adiacente al ciglio meridionale di via Dei taurini, praticamente con andamento perpendicolare rispetto all'arteria principale costituita dalla zona meridionale di via Dei Bizantini.

Il lotto in esame costituisce, di fatto, un residuo venutosi a creare in seguito all'edificazione delle due unità immobiliari censite al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro censite al foglio di mappa N. 37, particella 1671, sub. 1 categoria A/2, di classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita € 1.005,80 via degli Uliveti, piano S1-T-1 in testa a [REDACTED]

[REDACTED] e sub.



2 categoria A/2, di classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita € 1.005,80 via degli Uliveti, piano S1-T-1 in testa a [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà pari ad 1/2 ciascuno pro-indiviso **(vedi allegato D)**.

La situazione è, comunque, molto particolare in quanto la suddetta striscia pignorata costituisce parte dello spazio antistante



l'ingresso alle due unità immobiliari appena citate, ossia quello compreso tra il ciglio stradale e l'uscio alle abitazioni (a meno dello spazio afferente ai due subalterni per come rappresentato sull'estratto di mappa e sull'elaborato planimetrico) **(vedi allegato D)**.

In sostanza nella striscia pignorata ricade parte del giardino compreso tra il fabbricato ed il muro di cinta, il muro medesimo costituito da una porzione in muratura e sovrastante ringhiera metallica, i due cancelli pedonali metallici identificati con i civici 1/A e 1/b, nonché i vari alloggiamenti dei fornitori elettrici, dell'impianto idrico, etc **(vedi allegati A, B, C)**.

È evidente che allorquando la società [REDACTED], costruttrice delle due unità immobiliari prima enunciate ha trasferito la proprietà ai signori [REDACTED] ha "dimenticato" il terreno oggi pignorato.

D'altra parte il suddetto suolo era stato utilizzato dalla stessa società al fine di completare e abbellire le due unità immobiliari, poi vendute.

Di fatto, all'attualità, il terreno è utilizzato dai proprietari delle due unità immobiliari, prima enunciate, senza alcuna distinzione tra la zona di proprietà vera e propria ed afferente alle unità immobiliari e quella utilizzata senza titolo, sicuramente in forza di accordi verbali con il costruttore, per l'appunto [REDACTED]

L'ispezione effettuata presso l'agenzia delle entrate, d'altra parte, non ha denunciato alcun gravame a carico di terzi **(vedi allegato**



E).

In sostanza, le ispezioni ipotecarie non hanno segnalato o fatto emergere alcuna costituzione di diritti sul suolo esecutato che forma il presente lotto.

A testimonianza che l'utilizzo è improprio e arbitrario basta analizzare l'elaborato planimetrico della particella 1671 del foglio 37, nel quale gli accessi alle abitazioni si esplica da Nord, senza in alcun modo tenere conto della striscia afferente alla ditta venditrice.

Dallo studio ed analisi del certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal competente ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme, in seguito all'istanza prodotta il 18/07/2017, dal sottoscritto, si evince che i due terreni in esame con specifico riferimento alla particella 719 del foglio 37: - in base al piano regolatore generale, la destinazione e le prescrizioni sono le seguenti: "ZONA CR - area urbana ad organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante nuovo impianto per iniziativa privata", in cui è prevista la nuova urbanizzazione ed edificazione.

Le trasformazioni ammissibili sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata da strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, sottozone "CR - residenziali" **(vedi alleg. L)**.

Le Norme tecniche di riferimento sono: Capo 3.0, Sez. 3.1.6, artt.43. 44.

Si fanno salvi eventuali asservimenti del terreno a fini edilizi.

-in base al Piano Strutturale Comunale adottato e non



approvato, l'area ricade in "Territorio Urbanizzato" normata dall'art. 65 del REU **(vedi allegato L)**.

Dalle misure e dai rilievi effettuati il cespite risulta caratterizzato dalle seguenti grandezze caratteristiche:

- Superficie commerciale del lotto → mq 90.

LOTTO N. 13

Il lotto in esame è composto complessivamente da 8 terreni agricoli che compongono un appezzamento rettangolare molto lungo e stretto, suddiviso in due porzioni da una canale del Consorzio di Bonifica, con accesso dalla strada di servizio esterna all'Aeroporto Internazionale di Lamezia Terme "Sant'Eufemia", lato Nord.

La strada di collegamento principale si dipana dalla grande rotonda sulla S.S. N. 18, incrocia viale Rodolfo Imbrogno (viale di



accesso principale agli imbarchi/arrivi aeroportuali), e dopo circa un chilometro, sulla destra è posta la deviazione sulla strada sterrata che

conduce all'appezzamento in esame ed alle altre innumerevoli proprietà agricole distribuite nell'area

A sua volta la strada sterrata deve essere percorsa per circa 150 metri circa sino ad incrociare, sulla sinistra la lunga striscia di terreno pignorato che la lambisce lungo il lato orientale.



Anche lungo il confine occidentale della lunga striscia di terreno corre un'altra stradella sterrata, ma in occasione del sopralluogo era interdetta al traffico.

Purtroppo non esistono dei segni distintivi che facilitino l'individuazione del suolo pignorato, l'unico aspetto peculiare è dettato dal confine meridionale che consta in una proprietà impiantata ad ulivi.

In altre parole due filari di ulivi, per una lunghezza di oltre 350 metri ciascuno, delimitano il fondo pignorato ed in qualche modo permettono l'individuazione del suolo esecutato.

Seppure sul posto sono stati osservati dei paletti di cemento solidali al terreno, bisogna precisare che l'appezzamento pignorato è il primo di una enorme estensione incolta e produttiva, pertanto accertare con certezza la collocazione dei limiti non è agevole, ed anzi il rischio è quello di fornire informazioni sbagliate.

L'acquirente sub-asta dovrà provvedere a sue cure e spese, con l'ausilio di un tecnico topografo, a fissare i limite del suolo



pignorato, fermo restando che non sussistono sul posto impedimenti di alcuna natura.

Non sono, altresì, stati osservati sconfinamenti o invasioni,



pertanto la picchettatura dovrebbe essere un'operazione agevole.

Come detto, il podere è delimitato ad Est ed Ovest da due stradelle sterrate contraddistinte da un fondo discreto ed in grado di permettere il transito dei mezzi agricoli anche nel periodo invernale.

Entrambi i percorsi, che si dipanano dalla strada perimetrale esterna all'Aeroporto Internazionale di Lamezia Terme "Sant'Eufemia", se percorsi in direzione Nord conducono alla Strada Starale N. 18 - Tirrena Inferiore, circa al chilometro 376 (località Pullo).

In sostanza, quindi, il suolo in esame è raggiungibile da quattro diverse posizioni e questo accresce moltissimo la fruibilità del sito indagato.

Come già anticipato, nel settore occidentale dell'appezzamento con andamento Nord-Ovest / Sud-Est passa una condotta a "pelo libero" afferente al Consorzio di Bonifica.

La conduttura, formata da un semicerchio in calcestruzzo



**Versante Sud - Est
della superficie in
questione.**

avente un diametro di circa 1 metro, aperta in sommità attraversa numerose proprietà e devia nettamente verso Est.

Il fosso taglia la tenuta in due porzioni, anche perché all'interno del suolo pignorato non esiste alcun attraversamento



visibile della condotta.

Subito a Sud, invece, è stato localizzato un ponticello in muratura che permette di scavalcare agevolmente l'ostacolo.

Bisogna aggiungere, a scanso di equivoci, che la condotta in questione ed un'area di rispetto (a destra ed a sinistra del tubo) sono state espropriate molti anni fa e non concorrono ad aumentare la superficie utile del lotto.

Circa a metà del confine settentrionale è stata rilevata la presenza di un manufatto in muratura di circa 20 mq, ad un solo livello, completamente sovrastato ed ammantato dalla vegetazione spontanea.

Del locale in questione non è stata individuata alcuna pratica (d'altra parte lo stato di abbandono pregiudica qualsivoglia utilizzo); è probabile che l'edificazione sia anche anteriore al 1967, ma ad ogni modo vista la precarietà del manufatto è il caso che l'aggiudicatario provveda a sue cure e spese alla demolizione con trasporto a discarica del materiale di risulta.

La copertura del vano, inoltre, è in lastre di eternit che dovranno essere smaltite in discarica autorizzata dopo aver adempiuto a tutte le norme imposte in materiale e dietro prescrizione dell'ASL competente.

Infine, sul suolo sono stati individuati degli scarichi di materiale inerte quale avanzo dalle demolizioni di opere edili; tale materiale dovrà anch'esso essere indirizzato a discarica autorizzata dall'acquirente sub-asta.



Da un'analisi e conteggio di massima, si prevede un esborso di almeno 5.000,00 euro per provvedere allo smaltimento dell'amianto e del materiale di risulta comprensivo di carico, trasporto ed oneri di discarica.

L'appezzamento, come detto, non ha alcun impiego specifico e lo stato di abbandono o, comunque, di scarso utilizzo, è testimoniato anche dalla vegetazione spontanea che di fatto ha colonizzato l'intero lotto.

Dallo studio ed analisi del certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal competente ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme, in seguito all'istanza prodotta il 18/07/2017, dal sottoscritto, si evince che il suolo in esame con specifico riferimento alle particelle: 128 - 129 - 264 - 265 - 359 - 360 - 361 - 362 del foglio 16 : - in base al piano regolatore generale, la destinazione e le prescrizioni sono le seguenti: "E1 - agricola ordinaria", dove sono ammissibili, in particolare, le seguenti trasformazioni: a) intervento silvo-colturali; b) nuove edificazioni di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura; c) nuove edificazioni di annessi rustici; d) trasformazione degli edifici esistenti **(vedi allegato L)**.

Le norme tecniche specifiche di attuazione sono: capo 2.3, art. 21 (trasformazioni ammissibili), art. 22 (edifici ad uso abitativo); art. 23 (annessi rustici); art. 25 (trasformazioni eccezionali); art. 26 (utilizzazioni compatibili) **(vedi allegato L)**.

In base al Piano Strutturale Comunale (PSC) adottato e non approvato, l'area ricade in "Zona Agricola della Piana" - normata



dall'articolo 82 del REU **(vedi allegato L)**.

-che con la D.C.C. N. 79 del 19/02/2015 di adozione del PSC è stato dato atto che l'individuazione degli ambiti assoggettati ad usi civici ai sensi dell'art. 3 del REU per come risultante dagli adempimenti approvati verrà effettuato a seguito di definizione di apposito procedimento da avviare e portare a compimento con la Regione Calabria.

Ai fini delle attività edilizie ammesse dei vigenti strumenti urbanistici comunali operano le limitazioni prescritte dalla legge regionale N. 19 del 16/04/2002 e s.m.i. e le prescrizioni di cui al Quadro Regionale: a valenza paesaggistica (QTRP) approvato con delibera di Consiglio Regionale N. 134 del 01/08/2016 pubblicato sul BURC N. 84 del 05/08/2016 **(vedi allegato L)**.

Dalle misure e dai rilievi effettuati il cespite risulta caratterizzato dalle seguenti grandezze caratteristiche:

- Superficie commerciale del lotto → mq 8.640.

LOTTO N. 14

Il lotto si compone dall'appartamento allocato al piano



primo, corredato da un box al seminterrato, afferenti un palazzo a maggiore consistenza, ubicato



in via Rocco Scotellaro, in Sant'Eufemia di Lamezia Terme (CZ).

Dalle varie indagini eseguite, nonché dai controlli effettuati, si è ratificata una perfetta corrispondenza con il verbale di pignoramento immobili del 05/10/2016, Registro generale N. 15932, Registro particolare N. 12322, sia in termini di proprietà, sia con quanto rilevato in loco e sia con quanto riportato sulla visura catastale.

I cespiti eseguiti che compongono il Lotto N. 14, risultano identificati in catasto con i seguenti estremi:

*1) Appartamento, sito in Lamezia Terme - Sant'Eufemia, censito al catasto urbano, al **foglio di mappa 14, Particella 923, sub. 75**, zona censuaria 1, categoria "A/2 - abitazione di tipo civile", classe U, vani 4, Superficie Catastale Totale 75 m², Totale escluse aree scoperte 70 m², Rendita Catastale € 309,87, in via Rocco Scotellaro, piano 1;*

*2) Box , sito in Lamezia Terme - Sant'Eufemia, censito al catasto urbano, al **foglio di mappa 14, Particella 923, sub. 30**, zona censuaria 1, categoria "C/6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse", classe 3, 11 mq, Superficie Catastale Totale 11 m², Rendita Catastale € 17,04, in via Rocco Scotellaro, piano S1;*

in testa a [REDACTED] con sede a [REDACTED]

[REDACTED], titolare per la quota pari al totale **(vedi allegati D, E).**



L'edificio ospitante i cespiti oggetto di stima, come detto, è collocato in via R. Scotellaro, nella parte centrale dell'abitato di Sant'Eufemia nel territorio di Lamezia Terme (CZ), e si conforma come uno stabile ospitante garage - box al piano seminterrato, attività commerciali



al piano terra, ed immobili a destinazione residenziale nei livelli superiori.

Il quartiere, nel quale è ubicato l'immobile di cui fanno parte i beni in oggetto, risulta rilevante e fondamentale dal punto di vista logistico, in quanto sono presenti l'aeroporto internazionale di Lamezia Terme, scalo principale della Calabria, nonché uno dei primi del Mezzogiorno, la Stazione Ferroviaria della linea Tirrenica Inferiore,



e lo svincolo autostradale dell'A3.

Nel particolare, l'area in cui è ubicato l'edificio investigato, risulta inserito, così per

come individuato nel Piano Strutturale Comunale - PSC del Comune di



Lamezia Terme, adottato con delibera del Consiglio Comunale N. 79, del 19/02/2015, in "Zone a prevalente destinazione residenziale (art. 65)" **(vedi allegato A).**

L'edificio condominiale venne edificato nel 2008, in seguito al rilascio del **PERMESSO DI COSTRUIRE N. 94 DEL 01/09/2008** **(vedi allegato G).**

Nel dettaglio, l'autorizzazione suddetta, riportava quanto di seguito: "IL DIRIGENTE, Vista l'istanza corredata dal progetto, presentata in data 12/10/2007 prot. N° 62559, dalla ditta [REDACTED] con la quale chiede il PERMESSO DI COSTRUIRE, per la realizzazione della seguente opera; PLANIVOLUMETRICO DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE ED ATTIVITA' COMMERCIALE, in via Scotellaro R. SNC, dell'ex Comune di Lamezia Terme (CZ). Visto l'art. 96... omissis, Visti gli adempimenti ... omissis, Vista la relazione istruttoria in data 19/06/2008; Visto l'ATTESTATO DI DEPOSITO C/O L'ASSESSORATO REGIONALE LL.PP. PROT. 2027 DEL 01/02/2008; Vista l'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PROVINCIALE PROT. 8725 DEL 31/01/2008; Visto il PARERE ASP (AZIENDA SANITARIA PROVINCIALE) PROT. 1610/SISP DEL 29/08/2008; Visto il PARERE SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI PROT. 2844/P DEL 07/05/2008; Vista la direttiva dirigenziale del 27/07/2008 con la quale viene disposto il rilascio del PERMESSO DI COSTRUIRE; Visto il Regolamento Edilizio ed il Piano Regolatore Generale; RILASCIAMO PERMESSO DI COSTRUIRE alla ditta [REDACTED] DI [REDACTED], per la seguente opera PLANIVOLUMETRICO DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE ED ATTIVITA' COMMERCIALE, in Via Scotellaro R. SNC, secondo il progetto a firma del tecnico progettista ING. Materazzo Pasquale" **(vedi allegato G).**

Precedentemente, ed al fine dell'ottenimento della suddetta autorizzazione, veniva inoltrata l'**AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA del 21/04/2008, Prot. 45864**, di seguito esposta integralmente: "VISTA la nota del 31/01/2008, acquisita agli atti



dell'Amm.ne Prov.le di Catanzao con prot. N. 8725 del 31/10/2008, con la quale la ditta [REDACTED] con recapito a [REDACTED] c/o Ing. Pasquale Materazzo via G. La Pira n. 17, in ottemperanza e per gli effetti del L.R. 3/95 e 14/2006, ha trasmesso la documentazione necessaria per l'acquisizione dell'Autorizzazione Paesaggistica per il "Progetto relativo alla realizzazione di un fabbricato destinato a civile abitazione ed attività commerciale all'interno del planivolumetrico "Zona B1" del Comune di Lamezia Terme; VISTO il parere favorevole del Responsabile del Procedimento del 18/04/2008; VISTA la certificazione in data 21/03/2008 dal Comune di Lamezia Terme; VISTO ... OMISSIS; VISTE ... OMISSIS; VISTO ... OMISSIS; VISTO ... OMISSIS; Fatta salva la normativa urbanistica, che costituisce procedimento autonomo, di competenza d'altro Ente, SI RILASCIATA L' Autorizzazione Paesaggistica ai sensi del D.lgs n° 42 del 22/01/2004 Parte Terza, relativamente al progetto di che trattasi)" **(vedi allegato G).**

Successivamente al rilascio del Permesso di Costruire, con protocollo al Comune di Lamezia Terme N. 0074135, del 15/10/2008, il signor: [REDACTED] in qualità di amministratore unico della società denominata [REDACTED] [REDACTED] intestataria del Permesso di Costruire n. 94 del 01/09/2008, COMUNICA, che dal giorno 16/10/2008 avranno inizio i lavori indicati in oggetto, e pertanto si richiede sopralluogo del Tecnico Comunale per la determinazione dei punti fissi di linea e di livello" **(vedi allegato G).**

In data 24/09/2010, con prot. N. 65626, presso il Comune di Lamezia Terme (CZ), il signor: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nella sua qualità amministratore



unico della società denominata [REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED], richiedeva il rilascio
PERMESSO DI COSTRUIRE – Variante in corso d'opera, al Permesso di
Costruire N° 94 del 01/09/2008 **(vedi allegato G)**.

Successivamente, analizzato dettagliatamente il progetto di
variante ed ottenuti i relativi nulla osta, veniva rilasciato il
**PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE N° 33 DEL
26/02/2010 (vedi allegato G)**.

Nel dettaglio, l'autorizzazione recitava come segue: "IL
DIRIGENTE, Vista l'istanza, corredate da progetto, presentata in data
14/01/2010 prot. N° 2556, dalla ditta [REDACTED]
[REDACTED] per variante al P. di C n. 94 del
01/09/2008; Visto ... omissis; Vista la relazione istruttoria in data
26/02/2010; Vista l'Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dalla Provincia
di Catanzaro prot. N. 20044 del 26/02/2010; Visto il Parere
Soprintendenza per i Beni Architettonici Protocollo n°669/P del
24/02/2010; Visto il Regolamento Edilizio ed il Piano Regolatore Generale;
RILASCI **PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE** alla ditta [REDACTED]
di [REDACTED] per la seguente opera: **VARIANTE IN CORSO
D'OPERA DI UN FABBRICATO DESTINATO AD ABITAZIONE ED
ATTIVITA'COMMERCIALI** già autorizzato con P. di Costruire n. 94 del
01/09/2008 sito in Via Scotellaro R. secondo il progetto a firma del
Tecnico Materazzo Pasquale" **(vedi allegato G)**.

In data 22/03/2010, con Prot. N. 5521, veniva depositato
presso l'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro, il **COLLAUDO STATICO**



del fabbricato in oggetto, a firma del collaudatore, arch. Grazia Francesca Pascuzzi, iscritta all'ordine degli architetti della Provincia di Catanzaro al N. 1154 **(vedi allegato G).**

In dettaglio, nel certificato suddetto veniva attestato che: "le opere relative al FABBRICATO sono rispondenti alla normativa in vigore ed al progetto depositato, che le stesse sono collaudabili, come in effetti le COLLAUDA con il presente certificato ad ogni effetto di legge. Inoltre ai sensi dell'art. 28 della legge 2.2.74 n. 64 per come voluto dalla legge regionale 17/94 nonché dal successivo regolamento di attuazione", e che "le opere eseguite, sono da ritenersi conformi ai progetti approvati e depositati e quindi ne attesta la conformità" **(vedi allegato G).**

In data 24/09/2010, con prot. N. 65626, presso il Comune di Lamezia Terme (CZ): "l'Ing. Giovanni Renda, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro col n. 701, con Studio Tecnico in Lamezia Terme, nella qualità di Direttore dei Lavori delle opere di cui in oggetto, ATTESTA, **Che i lavori iniziati in data 16/10/2010, sono stati ultimati in data 23/09/2010** e comunque entro i termini del Permesso di Costruire di che trattasi" **(vedi allegato G).**

In data 02/08/2011, con prot. N. 46620, presso il Comune di Lamezia Terme (CZ), il signor [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] nella sua qualità di intestatario del P.C. n° 94 del 01/09/2008, P.C. in Variante



n. 33 del 26/02/2010, chiedeva il **RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'** del fabbricato sito nel Comune di Lamezia Terme in località S. Eufemia, via Scotellaro, ospitante i cespiti in esame **(vedi allegato G).**

In seguito alla richiesta suddetta, veniva rilasciato **CERTIFICATO DI AGIBILITA' N° 100 DEL 21/11/2011** **(vedi allegato G).**

Nel documento era riportato quanto di seguito: "IL CAPO SERVIZI, Vista l'istanza pervenuta in data 02/08/2011 con protocollo n°46620 intesa ad ottenere il Certificato di Agibilità relativo al FABBRICATO A QUATTRO PIANI F.T. OLTRE PIANO SEMINTERRATO DESTINATO AD ABITAZIONE E ATTIVITA' COMMERCIALE AL PIANO TERRA sito in VIA SCOTELLARO ROCCO, SNC; VISTO IL PERMESSO DI COSTRUIRE N° 33 DEL 26/02/2010; VISTO IL PERMESSO DI COSTRUIRE N° 94 DEL 01/09/2008; VISTO LA QUIETANZA CC.P. N° 140 DEL 17/11/2011 DI € 621,29 PER TASSA CONCESSIONE COMUNALE; VISTA LA QUIETANZA CC.P. N° 138 DEL 17/11/2011 PER UN IMPORTO PARI A € 25,82 PER DIRITTI DI SEGRETERIA; VISTO LA QUIETANZA CC.P. N° 139 DEL 17/11/2011 DI € 77,00 PER SANZIONE AMMINISTRATIVA; VISTO L'AUTORIZZAZIONE ALL'ALLACCIO ALLA RETE IDRICA E FOGNARIA N° 95 DEL 02/07/2010; VISTO L'AUTORIZZAZIONE ALL'ALLACCIO ALLA RETE FOGNANTE BIANCA N° 117 DEL 26/07/2010; VISTO IL CERTIFICATO DI CONFORMITA' DELL'ASCENSORE IMPIANTO N° 11143063 DEL 21/03/2011 DELLA DITTA [REDACTED] Visti ... omissis; Visti ... omissis; Visti ... omissis; Visto il Certificato di Collaudo statico redatto dall'ARCH. Pascuzzi Grazia Francesca, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro in data 23/03/2010 n° 5521; Visti gli atti dell'avvenuto accatastamento dell'opera; Visto l'attestato di qualificazione energetica a firma del tecnico Ing. Renda Giovanni in data 20/07/2010; Visto la perizia giurata relativa alla legge 13/89 a firma del tecnico Ing. Renda Giovanni in data 04/11/2011 verbale n° 2587; Vista la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico installato dalla ditta [REDACTED] [REDACTED] in data 30/11/2010; Vista la dichiarazione di conformità dell'impianto



termico installato dalla ditta [REDACTED] in data 01/12/2010; Vista la dichiarazione del direttore dei lavori Ing. Renda Giovanni redatta in data 15/06/2011, relativa alla conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e alla salubrità degli ambienti; Visto che i lavori sono iniziati in data 16/10/2008 ed ultimati in data 23/09/2010; Visti gli atti d'Ufficio; CERTIFICA Che la suddetta opera edilizia censita in catasto dell'ex COMUNE DI SANT'EUFEMIA, FOGLIO N° 14, PART. N° 923, **SUB 13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40** LOCALI AL PIANO SEMINTERRATO CON DESTINAZIONE A GARAGE; **SUB 41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51** LOCALI AL PIANO TERRENO CON DESTINAZIONE A GARAGE; SUB 52-53-54-55-56-57-58 LOCALI AL PIANO TERRENO CON DESTINAZIONE AD ATTIVITA' COMMERCIALE; **SUB 59-60-61-62** LOCALI CORPO "A" AL PIANO PRIMO, **SUB 63-64-65-66** LOCALI CORPO "A" AL PIANO SECONDO, SUB 67-68-69-70 LOCALI CORPO "A" AL PIANO TERZO, SUB 71-72 LOCALI CORPO "A" AL PIANO QUARTO, **SUB 73-74-75-76** LOCALI CORPO "B" AL PIANO PRIMO, **SUB 77-78-79-80** LOCALI CORPO "B" AL PIANO SECONDO, **SUB 81-82-83-84** LOCALI CORPO "B" AL PIANO TERZO, SUB 85-86 LOCALI CORPO "B" AL PIANO QUARTO TUTTI CON DESTINAZIONE A CIVILE ABITAZIONE, **pertanto a datare da oggi i locali sono AGIBILI" (vedi allegato G).**

Il fabbricato è costituito da un corpo di fabbrica formato da travi e pilastri in cemento armato, gettato in opera; i primi due solai sono in lastre precomprese, i restanti in travetti in c.a.p. realizzati in stabilimento.

Le fondazioni sono state realizzate a travi rovesce longitudinali in c.a. e per le pareti di tamponamento sono stati impiegati termolaterizi ed intonaco di tipo civile.

Di particolare rilevanza, inoltre, sono le finiture esterne del palazzo: nel dettaglio, la parte "centrale" è rifinita a civile, con



pittura di colore giallo, mentre, le parti "angolari" sono rivestite con mattoni a faccia vista.

Lungo i lati Sud ed Ovest del piano terra, è stato realizzato un portico, al fine di garantire una "protezione" da agenti atmosferici, sia per i residenti che per gli utenti delle attività commerciali, infatti, sia gli accessi alle scale condominiali che le vetrine del piano terra risultano coperti.

Il cortile, che abbraccia l'edificio sui lati Sud ed Est, è pavimentato con materiale bituminoso, utilizzato come spazi di manovra e destinato a parcheggio a favore dei condomini; infatti, mediante l'apposizione di tinteggiatura sono stati delimitati gli spazi contraddistinti da un numero, anch'esso riprodotto sull'asfalto, assegnati ai vari utenti degli appartamenti.

Quasi la maggior parte della proprietà, risulta delimitata nei lati Sud ed Est, mediante la messa in opera di inferriata posizionata al di sopra di cordolo in c.a.

Il lato Ovest, così come edotto in precedenza, è "libero", in quanto funge d'accesso alle varie unità immobiliari del palazzo condominiale.

Il versante Nord è delimitato da un muretto in c.a.; la porzione finale, porzione Nord-Est, è caratterizzata dalla presenza di una delle rampe d'ingresso al piano interrato, l'altra è collocata ad Ovest, da una zona parcheggi che sborda verso Nord, con la presenza di una scala che permette di superare il dislivello tra il piazzale e l'ingresso al piano terra.



Inoltre, la traversa che arriva da Piazza Italia, piega a Nord verso la proprietà limitrofa e al confine tra le due ditte è posizionato un cancello veicolare scorrevole che praticamente consente il transito dei veicoli provenienti da tale area di attraversare la porzione Nord-Est del piazzale afferente al complesso immobiliare che ospita i lotti pignorati.

L'accesso agli appartamenti avviene tramite due corpi scale, disposti in posizione quasi terminale dei due estremi dell'edificio; ogni torre di collegamento verticale dispone inoltre di un ascensore che collega i piani superiori e anche il piano seminterrato.

I collegamenti suddetti sono individuati catastalmente con i sub. 3 e 4, entrambi beni comuni non censibili.

Nel dettaglio, per giungere ai due ingressi comuni, bisogna percorrere un lungo portico,



delimitato a Sud da un parapetto in ferro, ed a Nord dai muri perimetrali del fabbricato.

Gli accessi, inoltre, risultano facilmente identificabili, in quanto in prossimità degli stessi, sono state installate delle targhette in cui è contrassegnato il N. 1/C, relativamente al sub. 3, ed il N. 1/F, per quanto concerne il sub. 4.



L'accesso, avviene attraverso due porte in alluminio e vetro a due battenti, di ottima fattura.

Varcato il portone d'accesso, ci si trova nell'atrio condominiale, ampio e luminoso, rifinito a civile, tinteggiato, con pavimentazione in gres porcellanato colore chiaro, di buona fattura.

Sul lato sinistro dello spazio condominiale, sono disposte una bacheca per le comunicazioni condominiali e le varie cassette postali, realizzate in alluminio.

Sempre sul lato sinistro, altresì, è presente la rampa di scale, che permette il collegamento con il piano seminterrato.

A destra rispetto all'accesso sono posti il vano ascensore condominiale, ed il corpo scale, che permettono il collegamento con i vari piani dell'edificio.



Le scale dei vari piani, con rampe in c.a., sono rivestite in marmo chiaro tipo travertino.

Il corpo scale essendo compreso

tra il muro perimetrale e quello di "contorno" presenta corrimano in ferro solo nella porzione iniziale.

Al piano primo, scala B, trova collocazione l'accesso al cespite in esame che si propone con una porta in legno, ad un battente, di buona fattura e leggermente blindato.



L'abitazione, di modesta estensione, si può considerare suddiviso in due macro-ambienti: zona giorno, a Sud, e zona notte a Nord.

Infatti, solcato la porta d'accesso, si perviene ad un soggiorno, di metratura soddisfacente, in cui è stato ricavato un piccolo angolo cucina.

Dal locale medesimo, ancora, si dipanano gli accessi alla zona notte, al balcone, collocato nel versante orientale del piano, ed al bagno, posizionato nell'estremità Sud – Est, e preceduto da un piccolo ripostiglio.

Il balcone citato, nel particolare, è pavimentato con piastrelle in gres di buona fattura, e dotato di parapetto in ferro, ben conservato.

Lo stato manutentivo dell'alloggio è risultato buono, ed in linea con la destinazione d'uso dello stesso.

Il pavimento dell'alloggio, comprensivo anche dei locali servizi, è realizzato con mattonelle in gres, di colore chiaro, di buona fattura.

Gli infissi esterni sono in alluminio di adeguata tenuta e dotati di scuri in alluminio, mentre le porte interne, in legno,



risultano di buona qualità ed ottimamente mantenute.



Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale.

Il riscaldamento è garantito dalla presenza di un climatizzatore disposto all'interno del soggiorno.

Dalle misure e dai rilievi effettuati sono emerse i seguenti dimensionamenti (le superfici commerciali si intendono già omogeneizzate):

- Superficie commerciale Appartamento 1°P mq 72,23, area utile di mq 55,80, con altezza netta 2,70 metri, mentre i balconi sviluppano una superficie commerciale di mq 16,38 **(vedi allegato A, B, C)**.

Come detto, l'appartamento è corredato da un box al piano seminterrato, accessibile sia delle due rampe esterne, pavimentate con materiale bituminoso e collocate sul versante orientale dell'edificio condominiale, alle estremità Nord e Sud, oppure dei due corpi scale, rispettivamente posizionati all'interno delle "torri", Est -



sub. 3 ed Ovest - sub. 4.

L'accesso al piano seminterrato, nel particolare, è dato da due serrande metalliche, avvolgibili

ed in un buono stato conservativo.



Conseguentemente si perviene in un'area di smistamento (sub. 5), dalla quale si dipana l'accesso al cespite pignorato.

Seppur non sia identificato mediante l'apposizione di un qualsivoglia "cartellone", il box in questione, risulta di facile individuazione; infatti, corrisponde al secondo,

muovendosi dall'estremità Sud - Ovest del seminterrato verso il settore opposto.

L'immobile distinto al sub. 30, nel dettaglio, si compone di un unico ambiente, delimitato dalle ditte confinanti mediante la messa in opera di pareti in muratura, fatta esclusione per il lato Sud, ossia quello adiacente allo spazio comune (sub. 5), che risulta "libero".

L'edificazione delle perimetrazioni è arbitrario, in quanto il box doveva essere libero da tutti i lati e delimitato solo con della vernice indelebile fissata sull'impiantito del livello.

Dalle misure e dai rilievi effettuati sono emerse i seguenti dimensionamenti:

- il Box al piano seminterrato ha un'estensione commerciale di 16,98 mq **(vedi allegato A, B, C).**

LOTTO N. 15

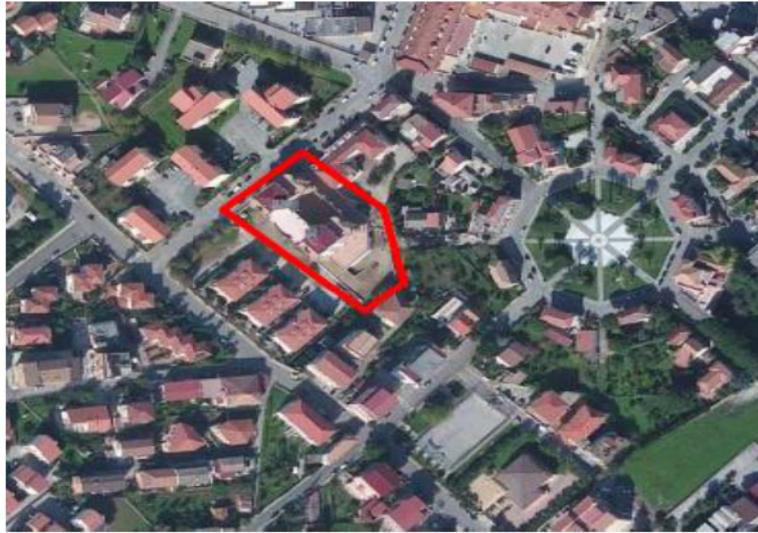
Il lotto in esame è formato dal vastissimo lastrico solare che occupa la gran parte del 4° piano dell'edificio condominiale denominato "Rocco Scotellaro", ed insistente sull'omonima via nel quartiere di Sant'Eufemia, Comune di Lamezia Terme **(vedi allegato A, B, C).**

L'edificio, nel suo complesso presenta un livello di



conservazione ottimale, situazione dettata principalmente dalle recenti edificazione.

L'accesso al cespite pignorato avviene tramite due corpi scale, disposti in posizione quasi terminale dei due



estremi dell'edificio; ogni torre di collegamento verticale dispone inoltre di un ascensore che collega i piani superiori e anche il piano seminterrato.

I collegamenti suddetti sono individuati catastalmente con i sub. 3 e 4, entrambi beni comuni non censibili.

Nel dettaglio, per giungere ai due ingressi comuni, bisogna percorrere un lungo portico, delimitato a Sud da un parapetto in ferro, ed a Nord dai muri perimetrali del fabbricato.

Gli accessi, inoltre, risultano facilmente identificabili, in quanto in prossimità degli stessi, sono state installate delle targhette in cui è contrassegnato il N. 1/C, relativamente al sub. 3, ed il N. 1/F, per quanto concerne il sub. 4.

L'accesso, avviene attraverso due porte in alluminio e vetro a due battenti, di ottima fattura.

Varcato il portone d'accesso, ci si trova nell'atrio condominiale, ampio e luminoso, rifinito a civile, tinteggiato, con pavimentazione in gres porcellanato colore chiaro, di buona



fattura.

Sul lato sinistro dello spazio condominiale, sono disposte una bacheca per le comunicazioni condominiali e le varie cassette postali, realizzate in alluminio.

Sempre sul lato sinistro, altresì, è presente la rampa di scale, che permette il collegamento con il piano seminterrato.

A destra rispetto all'accesso sono posti il vano ascensore condominiale, ed il corpo scale, che permettono il collegamento con i vari piani dell'edificio.

Le scale dei vari piani, con rampe in c.a., sono rivestite in marmo chiaro tipo travertino.

Il corpo scale essendo compreso tra il muro perimetrale e quello di "contorno" presenta corrimano in ferro solo nella porzione iniziale.



L'accesso al
cespite indagato
avviene dal
pianerottolo del
quarto piano,
servito anche
dall'ascensore,

mediante due porte in ferro (una per ogni corpo scala) con serratura incassata.

Così per come accertato in fase di sopralluogo, la messa in opera delle due porte metalliche si è resa necessaria per



motivi di sicurezza.

Il cespite in esame, di fatto costituisce anche l'estradosso di copertura dell'ultimo livello del palazzo, per l'intera consistente porzione centrale.

La superficie è completamente pavimentata con mattonelle in cemento di buona qualità, adatte all'uso esterno adagiate su di uno spiano di cemento sovrastante lo strato di isolamento.

La forma è pressoché rettangolare, ma presenta tutta una serie di "rotondità" che interessano i due lati del cespite; sul lato Sud-Est e Nord-Ovest, invece, è affiancato alle unità immobiliari che occupano la zona attico dell'edificio.

Di fatto il lastrico in esame è fruibile solo dai corpi scala in quanto le due pareti perimetrali a Nord-Ovest e Sud-Est sono completamente cieche o, comunque, senza alcuna comunicazione con il lastrico solare in esame.

Lungo i bordi del cespite si alternano dei muretti alti almeno un metro e della ringhiera metallica; la porzione metallica interessa solo le porzioni arcuate mentre la muratura è alternata.



Il muro perimetrale è dotato, comunque di gocciolatoio in lamiera; anche lo zocchetto è in lamiera.

Nella zona nord-occidentale sono presenti due canne fumarie che, comunque, non intralciano la fruibilità del bene.

Dalle misure e dai rilievi effettuati il cespite risulta caratterizzato dalle seguenti grandezze caratteristiche:

- Superficie commerciale del lotto → mq 285,00.

LOTTO N. 16

Il lotto in esame è formato dal lastrico solare che occupa la parte centrale del piano terra dell'edificio condominiale denominato "Rocco Scotellaro", ed insistente sull'omonima via nel quartiere di Sant'Eufemia, Comune di Lamezia Terme.

L'edificio, nel suo complesso presenta un livello di conservazione ottimale, situazione dettata principalmente dalle recente edificazione.

L'accesso all'edificio condominiale si esplica attraverso due corpi scale,



disposti in posizione quasi terminale dei due estremi dell'edificio; ogni torre di collegamento verticale dispone inoltre di un ascensore che collega i piani superiori e anche il piano seminterrato.



I collegamenti suddetti sono individuati catastalmente con i sub. 3 e 4, entrambi beni comuni non censibili.

Nel dettaglio, per giungere ai due ingressi comuni, bisogna percorrere un lungo portico, delimitato a Sud da un parapetto in ferro, ed a Nord dai muri perimetrali del fabbricato.

Gli accessi, inoltre, risultano facilmente identificabili, in quanto in prossimità degli stessi, sono state installate delle targhette in cui è contrassegnato il N. 1/C, relativamente al sub. 3, ed il N. 1/F, per quanto concerne il sub. 4.

L'accesso, avviene attraverso due porte in alluminio e vetro a due battenti, di ottima fattura.

Varcato il portone d'accesso, ci si trova nell'atrio condominiale, ampio e luminoso, rifinito a civile, tinteggiato, con pavimentazione in gres porcellanato colore chiaro, di buona fattura.

Sul lato sinistro dello spazio condominiale, sono disposte una bacheca per le comunicazioni condominiali e le varie cassette postali, realizzate in alluminio.



Sempre sul lato sinistro, altresì, è presente la rampa di



scale, che permette il collegamento con il piano primo dell'edificio.

In questo caso la fruibilità del cespite pignorato è piuttosto articolata e complessa, così come anche il possesso e, quindi, la proprietà.

Dai riscontri effettuati in loco è emerso, infatti, che il lastrico solare in questione non è accessibile direttamente dai due corpi scala.

Al piano primo, per ogni corpo scale si aprono 4 porte; con riferimento al bene comune non censibile - scala - identificato con il sub. 3 - contrassegnato con il N. 1/C - si può accedere al sub. 59, sub. 60, sub. 61 e sub. 62, dal secondo bene comune non censibile - scala - identificato con il sub. 4 - contrassegnato con il N. 1/F - si può accedere al sub. 73, sub. 74, sub. 75 e sub. 76 **(vedi allegato D)**.

Guardando la semplice suddivisione indicata sull'elaborato planimetrico di riferimento, però, è evidente che il lastrico è accessibile solo dagli appartamenti identificati con i subalterni: 59 - 62 - 73 - 76, ovvero quelli che "abbracciano" il cespite su tutti i lati.

Il sottoscritto accertata tale condizione ha effettuato tutte le verifiche del caso ed ha le ispezioni ipotecarie riferite al bene in esame, allo scopo di individuare gravami o servitù all'uopo trascritte.

Dal controllo effettuato è emerso in modo incontrovertibile



che il suddetto immobile risulta all'attualità, di piena proprietà e libera disponibilità della società [REDACTED] senza alcun vincolo, peso, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possono pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione, naturalmente, delle formalità derivanti da debiti economici che si diranno in appresso.

Il sottoscritto, però, si è rivolto all'ufficio del notaio Bilangione Mario ed ha ottenuto l'atto di compravendita dell'11 maggio 2011, rep. N. 99572, registrato a Lamezia Terme il 18/05/2011, al N. 1408, serie 1T e trascritto a Catanzaro il 19/05/2011 al N. 7141 R.G. e N. 4941 R.P. con il quale la [REDACTED] vendeva i subalterni 59 e 73 (che poi sono quelli che realmente si affacciano sul lastrico, essendo gli altri due, ossia il 62 e 76, collocati sui lati) nel quale è così indicato: *“Resta espressamente escluso dalle comproprietà condominiali il lastrico solare al primo piano (giardino pensile), individuato con il mappale 923, sub. 87, in quanto pertinenza esclusiva dei subb. 59 e 73 (come sopra trasferiti all'articolo 1) nonché dei subb. 62 di proprietà [REDACTED] e 76 ancora di proprietà della società venditrice” (vedi allegato F).*

In sostanza, sembrerebbe con il suddetto atto, ed anche per gli altri due relativi al sub. 62 e 76 che si sia trasferito a questi quattro appartamenti il servizio del lastrico solare oggi pignorato.



La pertinenza di un'unità immobiliare residenziale o non residenziale è definita dall'art. 817 del Codice Civile, che stabilisce: *“Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole (1) a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima”*.

La destinazione deve essere caratterizzata dal requisito della durevolezza, intesa nel senso che, pur non essendo necessarie la perpetuità e la permanenza, il rapporto pertinenziale non può essere né occasionale né temporaneo.

Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o a ornamento di un'altra cosa.

La pertinenza è caratterizzata dall'oggettiva destinazione di una cosa a servizio od ornamento di un'altra e dalla volontà, del titolare della cosa principale (o di altro legittimato) orientata alla costituzione di un rapporto di complementarità e strumentalità tra le cose.

Molto dibattuta è la questione relativa alla destinazione a pertinenza, si discute cioè se essa può essere attuata dal proprietario di entrambe le cose, o dal solo proprietario della cosa principale.

I giudici ritengono che la destinazione a pertinenza possa essere impressa solo da chi è proprietario o titolare di un diritto reale su entrambe le cose (v. art. 819 del c.c.).

La giurisprudenza e la dottrina hanno ricompreso nel



novero di soggetti legittimati a dar vita ad un rapporto pertinenziale anche i titolari di servitù personali e il possessore.

Ancora più interessante, per il caso specifico, quanto stabilisce l'articolo 819 del codice civile: *“La destinazione di una cosa al servizio o all'ornamento di un'altra non pregiudica i diritti preesistenti su di essa a favore dei terzi. Tali diritti non possono essere opposti ai terzi di buona fede se non risultano da scrittura avente data certa anteriore, quando la cosa principale è un bene immobile o un bene mobile iscritto in pubblici registri”*.

Il contratto ha forza di legge “fra le parti” e “non produce effetto rispetto ai terzi che nei casi previsti dalla legge” (art. 1372 c.c.).

Con questa disposizione il codice è netto nello stabilire come il regolamento negoziale vincoli le parti e solo esse, senza poter avere efficacia diretta nei confronti di soggetti terzi, a meno che ciò non sia previsto da altre disposizioni normative.

Tutti sappiamo come tali “ulteriori” disposizioni possano essere individuate in quelle relative ai contratti a favore di terzi, di cui agli artt. 1411 e ss. c.c., costituenti, più che un'eccezione alla regola generale, una ulteriore regola generale che si affianca a quella testé esaminata al fine di limitarne l'estensione.

Quanto sopra detto, però, vale solo in ordine all'efficacia diretta del negozio, intesa all'idoneità di esso ad avere un effetto immediato (accrescitivo, diminutivo o modificativo) dei diritti o delle prerogative spettanti al singolo.



La pubblicità degli atti aventi ad oggetto beni immobili o diritti reali su beni immobili è assicurata per mezzo di appositi registri e raccolte sui quali le parti – o, in loro vece o in loro sostituzione, secondo le disposizioni codicistiche, i pubblici ufficiali roganti ovvero il giudice che ha deciso la controversia avente ad oggetto uno di tali beni o diritti – devono effettuare le trascrizioni, le iscrizioni e le annotazioni richieste dalle disposizioni codicistiche.

Il sistema pubblicitario immobiliare non è unico per tutto il Paese, in quanto, per antico retaggio storico, nelle regioni del nord-est viene ancora oggi impiegato un sistema a base reale (c.d. sistema tavolare), nel quale la pubblicità viene operata (R.D. 499/1929) in relazione al singolo bene; nelle altre Regioni, ed in particolare in tutte quelle che non furono liberate dal giogo asburgico a seguito del primo conflitto mondiale, il sistema pubblicitario è invece a base personale, con la conseguenza che gli atti per il quali è richiesto l'adempimento pubblicitario vengono trascritti, iscritti o annotati in relazione alle persone alle quali si riferiscono e non, invece, in relazione al bene oggetto di disposizione.

Ad ogni modo, il sistema tavolare – che non costituisce oggetto di esame in questa trattazione - trova applicazione solo in relazione agli atti *inter vivos*.

La trascrizione nel sistema di pubblicità a base personale: dichiaratività, priorità temporale e continuatività.



Rispetto al sistema tavolare, quello di pubblicità a base personale si caratterizza per il valore meramente dichiarativo dell'adempimento pubblicitario.

La pubblicità, infatti, non è richiesta al fine di rendere il contratto efficace fra le parti ma solo al precipuo fine di renderlo opponibile rispetto ai terzi, ed in particolare ai diversi aventi causa del medesimo soggetto.

In particolare, la trascrizione non ha effetto costitutivo del diritto, il cui trasferimento continua a restare disciplinato dal principio consensualistico ex art. 1376 c.c., né, tantomeno, efficacia sanante degli eventuali vizi che affliggono l'atto di cui viene richiesta la trascrizione (salvo il limitato effetto di cui in seguito si dirà in relazione alla trascrizione delle domande giudiziali operata ex artt. 2652 e 2653 c.c.).

In particolare, la trascrizione è valida ed è idonea a sortire effetti solo a condizione che l'atto sia perfettamente valido ed efficace, potendo, eventualmente, difettare il solo requisito della legittimazione a disporre (in caso di acquisto a non domino).

La priorità temporale assicurata alla trascrizione operata in precedenza.

Questo principio è sancito dall'art. 2644 c.c., in forza del quale l'atto non può avere effetto nei confronti dei terzi i quali abbiano acquistato diritti sull'immobile in forza di un altro atto trascritto anteriormente.



Logico corollario di tale disposizione è che, una volta effettuata la trascrizione, l'atto possa essere validamente opposto a tutti i terzi i quali vantino diritti incompatibili, e ciò anche se l'acquisto da parte di questi sia anteriore rispetto alla data di trascrizione.

La trascrizione, nondimeno, risolve solo i conflitti tra acquirenti per atto fra vivi ed a titolo derivativo.

Per quanto riguarda, infatti, gli acquisti *mortis causa*, la loro trascrizione non assolve mai funzione dichiarativa ma assume unicamente valore notiziale.

I conflitti fra acquirenti per atto *inter vivos* ed acquirenti *mortis causa*, pertanto, non possono essere risolti in base al principio di cui all'art. 2644 c.c. ma in base ad altri criteri, e nella fattispecie quelli di diritto sostanziale o successorio.

Per quanto concerne, all'opposto, i rapporti fra acquirenti a titolo derivativo ed a titolo originario del medesimo diritto, non è configurabile alcuna ipotesi di conflitto, posto che, infatti, questo può esistere nel solo caso in cui l'acquisto avvenga dallo stesso soggetto.

Anche la trascrizione dell'atto di acquisto a titolo originario, pertanto, espressamente richiesta dall'art. 2651 c.c., ha valore di mera pubblicità notizia e non di pubblicità dichiarativa, con conseguente inapplicabilità del principio di cui all'art. 2644 c.c..

Il principio della continuità delle trascrizioni, nel senso che



le trascrizioni "a carico" di un soggetto non sortiscono alcun effetto se non in presenza della preventiva trascrizione di un atto di acquisto "a favore" del medesimo (art. 2650 c.c.).

La trascrizione del previo atto di acquisto è necessaria anche in caso di acquisto *mortis causa* – limitatamente però ai soli diritti che già appartenevano al patrimonio del *de cuius* e non anche a quelli creati ex novo a seguito del decesso o in forza di testamento - o a titolo originario seppur al solo fine di rendere continua la catena della pubblicità immobiliare e non anche ai fini di cui all'art. 2644 c.c..

Peraltro, la trascrizione (successiva) dell'atto di acquisto a favore del soggetto rende efficaci tutte le già intervenute trascrizioni contro il medesimo soggetto, secondo il loro ordine (art. 2650 c. 2 c.c.).

L'adempimento della pubblicità immobiliare, anche in relazione agli atti per i quali è espressamente prevista dal legislatore, viene considerata un obbligo per la parte (salva l'applicazione delle sanzioni previste per l'evasione delle imposte di registro ed ipotecaria e catastale), ma bensì un onere, ossia un "peso" imposto al soggetto per l'esercizio di un proprio diritto (l'opponibilità dell'atto).

In particolare, si tratta di un onere infungibile, insuscettibile di essere sostituito da altri adempimenti né, tantomeno, tale da dotare di rilevanza giuridica il fatto che i terzi conoscano la reale condizione giuridica del bene.



Nondimeno, se è vero che la pubblicità immobiliare costituisce solo un onere per le parti, è pur vero che integra un vero e proprio obbligo giuridico per il notaio o gli altri pubblici ufficiali che hanno ricevuto (se trattasi di atto pubblico) o autenticato l'atto, i quali sono tenuti a richiedere la trascrizione nel più breve tempo possibile e comunque non oltre 30 giorni decorrenti dalla data dell'atto, pena il risarcimento del danno nei confronti del soggetto interessato ed il pagamento di una sanzione amministrativa (cfr. art. 2671 c.c. ed art. 6 D. Lgs. 347/1990); stesso discorso deve essere fatto per i cancellieri, in ordine agli atti ed ai provvedimenti soggetti a trascrizione da essi ricevuti o ai quali abbiano comunque partecipato, i quali devono richiedere la trascrizione entro il termine di 30 giorni decorrenti dalla data dell'atto o del provvedimento ovvero dalla sua pubblicazione, se prescritta (cfr. artt. 2643, n. 14, 2651, 2652 e 2653 c.c. ed art. 6 D. Lgs. 347/1990).

Con riferimento al caso specifico, inoltre, occorre effettuare un'altra disamina, molto importante tra le due diverse tipologie di superficie esterna: il terrazzo a livello ed il lastrico solare.

Semplificando al massimo grado si può affermare senza dubbio che il terrazzo a livello ed il lastrico solare si equivalgono in quanto alla funzione di rappresentare uno spazio esterno completamente fruibile, sempre e quando quest'ultimo risulti chiaramente di pertinenza se non addirittura come proprietà



esclusiva nei dati catastali e di conseguenza nel titolo di proprietà.

Di fatto la giurisprudenza equipara ai lastrici solari di uso esclusivo quelli di proprietà esclusiva.

Gli articoli 1126, 1227 e 1123 (dispositivo) del Codice Civile fanno espresso riferimento a questa tematica.

Il lastrico solare può essere definito come quella superficie piana che è posta alla parte superiore del condominio e svolge essenzialmente la funzione di copertura.

Nel caso in cui sia circondata da ringhiere per consentire l'affaccio, questo prende il nome di terrazzo.

Il lastrico solare può essere di proprietà comune ad uso esclusivo, di proprietà esclusiva oppure di proprietà ed uso comune.

Non esistono vincoli né impedimenti riguardo la costruzione di ringhiere o parapetti di un lastrico solare salvo quelli relativi alle norme che sovrintendono la sopraelevazione (art 1127 del C.C.).

L'art. 1126 c.c. prevede l'ipotesi in cui il lastrico solare, o parte di esso, sia di uso esclusivo di uno o alcuni soltanto dei condòmini.

Ciò si verifica quando al lastrico «può accedere solo il proprietario, mediante una scala interna dall'appartamento sottostante, oppure dalla scala comune con porta di accesso le cui chiavi siano solo in suo possesso» (Tamborrino).



Il lastrico solare posto al servizio di una proprietà esclusiva deve considerarsi pertinenza di quest'ultima, anche se nulla risulta dai titoli di acquisto (Cass. 22-4-1994, n. 3832).

Nulla osta, tuttavia, a che parti di esso siano attratte al regime di proprietà comune (si pensi, ad esempio, ai passaggi per accedere agli impianti comuni).

Il fatto che il lastrico solare sia di uso esclusivo di uno o alcuni soltanto dei condòmini non fa venir meno la sua funzione fondamentale che è quella di fornire copertura e protezione all'intero edificio, con la conseguenza che il diritto dell'utente deve ritenersi senz'altro limitato da tale destinazione.

In sostanza, per il caso in esame, si configura un "uso esclusivo" a favore dei quattro appartamenti del lastrico solare.

Le parti comuni di un edificio condominiale, come il giardino o il cortile, possono essere cedute in uso esclusivo e perpetuo a uno o più condòmini, senza che debba ricorrersi agli strumenti della servitù, della pertinenza o del diritto reale d'uso (art. 1021 c.c.).

La questione è da sempre oggetto di discussione, soprattutto perché il diritto d'uso esclusivo e perpetuo si pone in contrasto con l'art.1102 c.c., secondo cui "ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto".

La tesi del diritto reale d'uso di cui all'art. 1021 c.c. è



certamente la più debole, non fosse altro perché questo tipo di diritto non può essere perpetuo: si esaurisce infatti con la vita dell'usufruttuario e, nel caso di persona giuridica, non può protrarsi oltre i trent'anni; inoltre, come disposto dall'art. 1024 c.c., è inalienabile.

Un secondo orientamento ha identificato il diritto d'uso esclusivo e perpetuo come una servitù, a carico delle parti comuni: si veda ad esempio Tribunale Milano 02/04/2008, n° 4826.

Senonché, la tesi è poco soddisfacente, posto che mal si concilia con la normativa condominiale, per la quale il titolare delle parti comuni assoggettate a servitù è lo stesso condomino.

A sua volta, con la sentenza del 4 giugno 1992 n. 6892, la Cassazione ha inquadrato il diritto d'uso esclusivo e perpetuo come un diritto pertinenziale.

Secondo i giudici ermellini, il regolamento contrattuale condominiale può contenere "oltre all'indicazione delle parti dell'edificio di proprietà comune ed alle norme relative all'amministrazione e gestione delle cose comuni, la previsione dell'uso esclusivo di una parte dell'edificio definita comune a favore di una frazione di proprietà esclusiva. In tal caso il rapporto ha natura pertinenziale, essendo stato posto in essere dall'originario unico proprietario dell'edificio, legittimato all'instaurazione ed al successivo trasferimento del rapporto stesso ai sensi degli artt. 817 e 818, secondo comma, c.c."



A segnare una vera e propria svolta nel contrasto giurisprudenziale in essere è peraltro intervenuta la sentenza della Corte d'Appello di Milano n. 2873 del 31 ottobre 2007 – estensore Piombo – che rappresenta un sicuro punto di riferimento.

Secondo la Corte ambrosiana, il diritto di uso esclusivo e perpetuo è contemplato dalla stessa disciplina condominiale, che di fatto non esclude come alcune parti comuni di un edificio possano essere assegnate a uno o più condomini attraverso un atto negoziale: si pensi, ad esempio, al lastrico solare che, come previsto dall'art.1126 c.c., pur fungendo da copertura per l'intero edificio, può essere concesso in uso esclusivo.

Ed infatti, la disciplina condominiale non esclude che parti comuni dell'edificio – che non siano indispensabili per la sua stessa esistenza – possano essere destinate a uso esclusivo di un condomino, per effetto di un atto negoziale, operando in tal caso i limiti di cui all'art. 1102 c.c..

Infine, l'art. 1117 del Codice Civile stabilisce quali sono le parti comuni di un condominio.

L'articolo riporta in modo preciso un elenco di parti condominiali, le quali sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio.

All'atto costitutivo del condominio, cioè alla prima vendita, è possibile stabilire l'uso esclusivo di una parte comune in favore di un condomino.



Accade che il diritto di uso esclusivo e perpetuo venga ceduto su determinate parti comuni quali i lastrici solari.

Ed è addirittura quasi una consuetudine ormai inserire (come clausola contrattuale) tale richiesta nel caso di compravendita alla stipula dell'atto notarile.

Ci si chiede però se tale "consuetudine" sia realmente corretta e se l'uso esclusivo e perpetuo di parti comuni sia cedibile a terzi.

Facciamo un esempio pratico per capire meglio a cosa ci si sta riferendo: poniamo il caso in cui un condomino, proprietario di un'unità al piano terra e che goda dell'uso esclusivo della porzione di giardino prospiciente l'appartamento, voglia vendere il suo bene: può cedere anche il suo diritto all'uso esclusivo del giardino? Gli altri condomini, che sono comproprietari della parte comune, possono opporsi?

Sul fatto la giurisprudenza non ha adottato una risposta univoca, ma vi sono altresì pareri discordanti al riguardo.

Partiamo dal Codice Civile, ed in particolare dall'art. 1102 che disciplina l'uso della cosa comune.

Vediamo in dettaglio il testo dell'articolo: "Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il migliore godimento della cosa. Il partecipante non può estendere



il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso (1164)".

Secondo la sentenza N. 4826/2008, sezione IV, del Tribunale di Milano, l'uso esclusivo e perpetuo viene considerato come un diritto reale e in modo particolare rientra nel diritto di godimento delle parti comuni, perché visto come una "pertinenza".

Infatti ai sensi dell'art. 818 del Codice Civile, gli atti e i rapporti giuridici, se non diversamente disposto, hanno per oggetto la cosa principale comprensiva delle pertinenze.

Perciò la cessazione a terzi delle pertinenze non può essere, in base alla sentenza di cui sopra e all'art. 818 c.c., oggetto di contenzioso, in quanto i terzi all'atto della compravendita acquistano i diritti sulla cosa principale.

Se la pertinenza, invece, fosse oggetto di atto giuridico separato, allora la cessazione del diritto d'uso esclusivo e perpetuo su di essa non sarebbe opponibile a terzi.

Difatti in questo caso i terzi hanno anteriormente acquistato il diritto sulla cosa principale.

Va ricordato per l'esattezza che l'uso esclusivo di una parte comune non equivale a proprietà.

Nell'esempio riportato l'acquirente acquista la proprietà immobiliare, e acquisisce il diritto di uso esclusivo e perpetuo sulla pertinenza, ossia sulla parte di giardino condominiale



antistante l'immobile stesso (nonostante vi sia comproprietà con gli altri condomini).

Di tutt'altro avviso è invece la sentenza N. 2873/2007 della Corte d'Appello di Milano, dalla quale si evince che la cessazione ad uno solo dei condomini dell'edificio di una parte comune è inammissibile, perché in contrasto con quanto riportato nel testo dell'articolo 1102 del Codice Civile (sopra citato).

Nel codice civile vi è un articolo, il 1126, che parla di lastrici solari ad uso esclusivo.

L'articolo disciplina la ripartizione delle spese nel caso in cui solo alcuni condomini possano utilizzare la parte comune, per la particolare posizione assunta dalle unità immobiliari rispetto al lastrico solare.

Perciò il Codice Civile prevede l'uso esclusivo "solo ad alcuni condomini".

La Cassazione si è basata proprio su questo articolo per emanare una sentenza (Cassazione Civile, sez. II, 27.04.2012, n. 6582) che afferma che l'art. 1126 non fa riferimento al diritto reale d'uso, bensì all'uso esclusivo, che è ben diverso dal diritto reale.

Perciò abbiamo delle sentenze contrastanti, con due posizioni opposte: la prima posizione è quella di assumere l'uso esclusivo e perpetuo come un diritto reale, mentre la seconda posizione è proprio quella di non accogliere tale diritto come un



diritto reale.

Inutile dunque dire che l'argomento è alquanto complesso, e che la risposta alla domanda iniziale dipende dall'interpretazione giurisprudenziale.

Nel caso in ispecie si prevede di calcolare il valore del lastrico solare, così come per il Lotto N. 15 e decurtare un valore consistente per tenere conto dell'uso esclusivo dei condomini.

Tale soluzione dovrebbe consentire agli interessati di acquistare anche la proprietà del lastrico in esame e dividerlo secondo le quote di influenza.

Il cespite in esame, di fatto costituisce anche l'estradosso di copertura del primo livello del palazzo, per l'intera consistente porzione centrale.

La superficie è completamente pavimentata con mattonelle in gres di buona qualità, adatte all'uso esterno adagiate su di uno spiano di cemento sovrastante lo strato di isolamento.

La forma è pressoché rettangolare, ma presenta tutta una serie di "rotondità" che interessano i tre lati del cespite, ovvero i confini Est, Ovest e Sud.

Lungo il bordo che affaccia sul vuoto è stata collocata della ringhiera metallica, mentre al centro è stata collocata un'aiuola in cemento con sovrastante siepe sintetica a dividere i due spazi di influenza afferenti ai subalterni 59 e 73.

Dalle misure e dai rilievi effettuati il cespite risulta

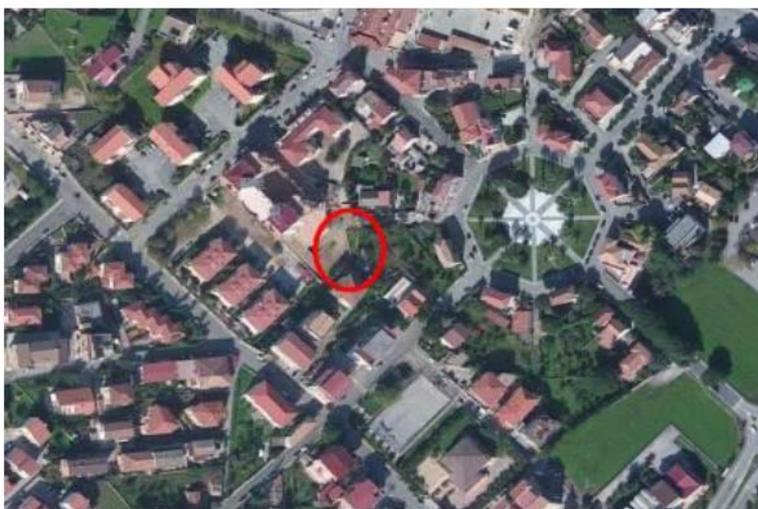


caratterizzato dalle seguenti grandezze caratteristiche:

- Superficie commerciale del lotto → mq 280.

LOTTO N. 17

Il lotto in esame è formato dal terreno in agro del Comune di Lamezia Terme, con sbocco su Piazza Italia ex Comune di



Sant'Eufemia, nel territorio di Lamezia Terme.

Il terreno è censito al catasto del Comune di Lamezia Terme, sezione

censuaria di Nicastro, foglio di mappa N. 14, Particella 924, seminativo di classe 2[^], superficie 290 mq, R.D. € 1,20, R.A. € 0,30

(vedi allegato D).

Il suolo ha un andamento ad "L" con giacitura piana, con la porzione che si rastrema a punta.

Il suolo è accessibile direttamente dalla traversa a raggiera che si sviluppa, ipoteticamente, dal centro di Piazza Italia e raggiunge Palazzo Scotellaro.

Il bene pignorato costituisce una porzione minima della corte del suddetto stabile, anche in questo caso, probabilmente si è trattato di una "dimenticanza" del costruttore che ha lasciato parte della corte "confusa" con la restante proprietà a disposizione dei condomini.



D'altra parte questa porzione di suolo è totalmente urbanizzata e unita, senza soluzione di continuità, con la restante porzione di cortile.

Sul bene, quasi completamente



asfaltato, insistono alcuni parcheggi tracciati direttamente sulla pavimentazione con vernice indelebile.

Non solo ma lungo il lato Ovest e Nord-Est è presente un muretto alto circa 80 cm con sovrastante ringhiera in ferro che costituisce parte della recinzione dell'intero complesso immobiliare.

Come detto si tratta di una porzione di cortile che è stata intesa "comune" a tutti i condomini e che per motivi ignoti è rimasta in testa alla società [REDACTED]

Di fatto, il suolo è utilizzato dai condomini della particella 923 che costituisce, come accennato il complesso edilizio nomato "Palazzo Scotellaro", ma dall'ispezione effettuata presso l'agenzia delle entrate non ha denunciato alcun gravame a carico di terzi **(vedi allegato E).**

In sostanza, le ispezioni ipotecarie non hanno evidenziato o fatto emergere alcuna costituzione di diritti sui beni immobili che formano il presente lotto.



E' anche vero che da qualche anno i condomini della particella 923 del foglio 14, al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sant'Eufemia utilizzano lo spazio pignorato utilizzandolo come parcheggio ed anche come transito per gli accessi secondari.

A testimonianza che l'utilizzo è improprio e arbitrario basta analizzare l'elaborato planimetrico della particella 923 del foglio 14 sul quale il subalterno 1, rappresenta per l'appunto la "corte - b.c.n.c." che circondano per l'intero l'edificio condominiale.

Dallo studio ed analisi del certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal competente ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme, in seguito all'istanza prodotta il 18/07/2017, dal sottoscritto, si evince che il terreno in esame: - in base al piano regolatore generale, la destinazione e le prescrizioni sono le seguenti: "ZONA B 1 - Area urbana ad organizzazione morfologica complessa da mantenere suscettibile di nuova edificazione ad iniziativa privata", nella quale è prescritto, in particolare, il mantenimento dell'assetto urbano con la conservazione della maglia insediativa e del sistema degli spazi scoperti. Sono altresì, consentiti, interventi di demolizione e ricostruzione nel rispetto dei parametri stabiliti dall'art. 3.1.1.1 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. **(vedi allegato L).**

Le norme tecniche di riferimento del P.R.G.: Sezione 3.1.1. "B1", Artt.35; si fanno salvi eventuali asservimenti del terreno a fini edilizi.



In base al Piano Strutturale Comunale adottato e non approvato, l'area ricade in "TERRITORIO URBANIZZATO" normato dall'art. 65 del REU **(vedi allegato L)**.

Dalle misure e dai rilievi effettuati il cespite risulta caratterizzato dalle seguenti grandezze caratteristiche:

- Superficie commerciale del lotto → mq 290.



QUESITO N. 5

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

LOTTO 1 → L'unità immobiliare pignorata si compone di una

villa corredata da un vasto giardino, costituito da due terreni uniti e collegati tra loro con accessori vari, a tre livelli ma costituente un'unica abitazione, insistente in Via Tommaso Colloca, in Sambiasse di Lamezia Terme.

La titolarità risulta:

1) **particella 1651 del foglio 85** - di esclusiva proprietà della

[REDACTED] con sede a [REDACTED]

[REDACTED] per averlo acquistato con atto di **compravendita** a rogito della dott. Mario Bilangione, del 28 maggio 2004, rep. N. 81046 raccolta N. 22695, registrato a Lamezia Terme il 11/06/2004 al N. 707, serie 1T e trascritto a Catanzaro il 14/06/2004 al N. 11493 R.G. e N. 7890 R.P. **(vedi allegato F)**.

Alla data di stipula della compravendita, il cespite, era così descritto:



1. Foglio 85, particella 1651 - Villino per civile abitazione non di lusso, sito in territorio del Comune di Lamezia Terme (CZ), sezione censuaria si Sambiasse, alla via Coschi n. 21/D, composto di vani catastali 9, distribuiti tra piano terra, primo e seminterrato, con annessa corte circostante già recintata, confinante con detta via pubblica, proprietà della società venditrice, **proprietà** [REDACTED] e **proprietà** [REDACTED]. Detto immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, in ditta alla società venditrice, **foglio 85, particella 1651, località Coschi - Savutano, piano T-1, zona censuaria 1°, categoria A/7, classe U, vani 9, rendita catastale euro 790,18. (vedi allegato F).**

Il venditore risultava essere il signor [REDACTED] imprenditore, [REDACTED] e domiciliato per la carica ove in appresso, il quale interviene nella qualità di **Amministratore Unico** e legale rappresentante della società [REDACTED] [REDACTED] avente capitale sociale di euro 89.874,00 interamente sottoscritto e versato, avente durata fino al 31/12/2050; iscritta al Repertorio Economico Amministrativo presso la Camera di Commercio I.A.A. di Catanzaro al N. "[REDACTED]"; avente codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Catanzaro [REDACTED]; il prezzo della compravendita tra il signor [REDACTED] amministratore unico della [REDACTED] e la signora [REDACTED] amministratore unico [REDACTED]), è stato



convenuto nella somma complessiva di euro 205.000,00 oltre IVA.

Ai fini della continuità ventennale, il venditor dichiarava che quanto in oggetto gli era pervenuto con atto a rogito del dott. Mario Bilangione, rep. N. 75185, del 20/09/2002, registrato a Lamezia Terme il 01/10/2002 al N. 2141 e trascritto a Catanzaro il 02/10/2002 ai NN. 17828/13761 (**vedi allegato F**). Il prezzo della compravendita tra il signor [REDACTED] (amministratore unico della società [REDACTED]) e la signora [REDACTED] era stato convenuto tra le parti, in complessive lire 118.785,00, somma che il venditore dichiara di aver ricevuto, prima dall'ora, dall'acquirente a favore della quale rilascia corrispondente quietanza di saldo (**vedi allegato F**).

Antecedentemente, la sig.ra [REDACTED] dichiarava che quanto in causa, le era pervenuto per successione testamentaria dal sig. [REDACTED] successione regolata da testamento olografo depositato negli atti del notaio F. Galati di Lamezia Terme con verbale del 16 maggio 1969 rep. 67700 registrato a Lamezia Terme il 26/05/69 N. 1065 e trascritto a Catanzaro il 30/05/1969 N. 8708 R.P.

2) **Particella 1761 foglio 85** - di proprietà esclusiva della signora [REDACTED] *parte in causa e pignorata per la quota di spettanza pari a 1/1,* [REDACTED]

[REDACTED] pervenutole con atto di **compravendita** del 19/12/2002, a rogito del notaio Mario Bilangione repertorio N. 75890 raccolta N. 20766, registrato a Lamezia Terme il 03/01/2003 al n. 9 e trascritto il 15/01/2003 al N. 756 R.G. e al



N.602 R.P. in particolare l'atto riguardava la particella ex 1595 del foglio 85, oggi identificata al foglio 85 particella 1761 **(vedi allegato F)**.

Alla data di stipula della compravendita, il cespite, era così descritto:

appezzamento di terreno agricolo della superficie complessiva di circa are 74.24, confinante con lottizzazione denominata "Lucia ed altri", proprietà della stessa società venditrice, proprietà società [REDACTED] via [REDACTED] salvo altri. Detto immobile è censito nel Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiase, al foglio di mappa 85, particella:

- 1595, vigneto di 1°, are 34.28, R.D. euro 58,42 e R.A.

euro 21,24; (vedi allegato F).

Il venditore risultava essere [REDACTED] [REDACTED] e residente in [REDACTED] il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio bensì nella qualità di *Amministratore Unico* e come tale legale rappresentante della società [REDACTED] alla via [REDACTED] R.E.A. della Camera di Commercio di Catanzaro; avente codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Catanzaro [REDACTED] il prezzo della compravendita tra il signor [REDACTED] (*amministratore unico della [REDACTED] e la signora [REDACTED] amministratore unico [REDACTED]*), è stato convenuto nella somma



complessiva di euro 12.660,00 che la società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di aver già prima d'ora ricevuto dalla parte acquirente, alla quale rilascia, pertanto ampia quietanza di saldo.

Ai fini della continuità ventennale, il venditor dichiarava che la particella 1595 del foglio di mappa 85 in virtù di atto di compravendita a rogito del medesimo notaio Mario Bilangione del 20/09/2002 rep. 75185, registrato a Lamezia Terme il 1° ottobre 2002 al N. 2141 e trascritto a Catanzaro il 2 ottobre 2002 ai nn. 17828/13761.

Il prezzo della compravendita tra il signor [REDACTED] (amministratore unico della società [REDACTED]) e la signora [REDACTED] era stato convenuto tra le parti, in complessive lire 118.785,00, somma che il venditore dichiara di aver ricevuto, prima dall'ora, dall'acquirente a favore della quale rilascia corrispondente quietanza di saldo **(vedi allegato F)**.

Antecedentemente, la sig.ra [REDACTED] dichiarava che quanto in causa, le era pervenuto per successione testamentaria dal sig. [REDACTED] successione regolata da testamento olografo depositato negli atti del notaio F. Galati di Lamezia Terme con verbale del 16 maggio 1969 rep. 67700 registrato a Lamezia Terme il 26/05/69 N. 1065 e trascritto a Catanzaro il 30/05/1969 N. 8708 R.P.

3) ***Particella 1897 Foglio 85*** - i terreni, di proprietà esclusiva di [REDACTED] con sede in [REDACTED] e C.F. [REDACTED] sono pervenuti con diversi atti di **Compravendita** che a seguito di variazioni e soppressioni hanno



generato l'odierna particella (*particella 1897 Foglio 85*), in particolare le compravendite sono:

Compravendita a rogito del notaio Mario Bilangione repertorio N. 79803 raccolta N. 22258 del 12/02/2004, registrato a Lamezia Terme il 08/03/2004 al N. 295 e trascritto il 09/03/2004 al N.4450 R.G. e N.3118 R.P., con cui, [REDACTED] per la quota di 2/4 quale bene personale, [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/4 ciascuno in regime di separazione dei beni, vendevano i terreni censiti al *foglio 85 mappali 282, 283 e 280* alla società [REDACTED]

alla data di stipula della compravendita, il cespite, era così descritto: *quoziende di terreno edificatorio, in territorio di Lamezia Terme, Sez. Sambiase, Loc. Savutano, della superficie complessiva di circa mq. 4534, con entrostante antico fabbricatino rurale, di cui mq 80 in zona Verde di rispetto, mq 4204 in zona CR; e per mq 250 in zona E1 agricola ordinaria; il tutto confinante con stessa società acquirente, verde pubblico, via Savutano, [REDACTED] Nel C.T. di Lamezia Terme, sez. Sambiase, al foglio 85 particelle:*

- 282, vigneto 1°, are 27.00, R.D. euro 46,02, R.A. euro 16,73;

- 283, fab. rurale, are 0.34;

- 280, vigneto 1°, are 18.00, R.D. euro 30,68, R.A. euro 11,16.

Il prezzo della vendita, stipulato tra la signora [REDACTED]



_____ nella qualità di amministratore unico della _____ è stato convenuto nella somma di euro 194.000,00 di cui euro 193.384,00 per la zona CR; somma complessiva che la parte venditrice dichiara di aver già prima d'ora ricevuto dalla Società acquirente alla quale rilascia ampia quietanza di saldo.

Ai fini della provenienza la parte venditrice dichiarava che:

la quota di 2/4 dell'intero, è pervenuta alla signora _____ per successione legittima di _____ mentre la restante quota di 2/4 dell'intero è pervenuta alle germane _____ per successione testamentaria di _____

La seconda **Compravendita** riguardante l'originaria massa da cui deriva l'odierna particella, risulta essere a rogito del notaio Mario Bilangione repertorio N. 76630, raccolta N. 21090 del 19/03/2003, registrato a Lamezia Terme il 27/03/03 al N. 559 e trascritto il 17/04/2004 al N. 7251R.G. e al N.4625 R.P. (*particella 281 del foglio 85*), il bene in vendita veniva così descritto: quoziante di terreno riportato in zona CR della superficie complessiva di circa mq 2.160, confinante con proprietà _____ a due lati, proprietà della stessa società acquirente, proprietà Comune di Lamezia Terme, salvo altri.
Detto immobile è censito nel catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasè, in ditta alla venditrice **Foglio di mappa 85, particella 281, vigneto di 1°, are 21.60, R.D. euro 36,81 e R.A. euro 13,39.**

Il prezzo della presente vendita è stato convenuto tra la



██████████ e ██████████ (Amministratore Unico della società ██████████) nella somma di euro 87.798,00, che la parte venditrice dichiara di aver già prima d'ora ricevuto dalla società acquirente, alla quale rilascia, pertanto, ampia quietanza di saldo.

Tale porzione di terreno, era pervenuta, alla venditrice ██████████ a quale dichiara di essere di stato civile libero (C.F. dichiarato ██████████) come segue:

quanto alla quota pari ai 4/5 dell'intero in virtù di sentenza di acquisto per usucapione pronunciata dal Pretore di Lamezia Terme in data 30 giugno 1997, sent. N. 185, cron. 1203, rep.453, R.G. 637, registrata a Lamezia Terme il 15 gennaio 1998 al N. 7 e trascritta a Catanzaro il 27 luglio 1998 ai NN. 13620/11033, dunque La signora ██████████ per effetto della sentenza di cui ai quadri a diventa proprietaria per l'intero in quanto già proprietaria della quota di 1/5 della piena proprietà.

Quanto, appunto, alla restante quota pari ad 1/5 dell'intero, la signora ██████████ risulta proprietaria in virtù di successione della signora ██████████, deceduta il 2 giugno 1968 a Sambiase (den. succ. N. 88, vol. 275 del 23 dicembre 1968 ed integrativa N. 89. Vol. 285 Ufficio Registro di Lamezia Terme).

Anteriormente l'originaria consistenza immobiliare, terreno censito al foglio 85 particella 281 era di proprietà di: ██████████

██████████ c.f.
██████████ a
██████████ nata il



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] **in forza di titoli**

anteriori al ventennio.

Si reperisce ancora, una **Compravendita** a rogito del notaio Mario Bilangione repertorio N. 84419, raccolta N. 23839 del 25/02/2005 trascritto il 14/03/2005 al N. 6016 R.G. e al N. 3655 R.P. (**particella 406 del foglio 85**); nell'atto il bene risultava all'epoca della compravendita, così descritto:

quoziente di terreno sito in territorio del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiase, località Savutano, della superficie complessiva di circa mq 670 di cui mq 131 in zona CR e mq 539 in zona verde di rispetto, confinante con proprietà della stessa società acquirente, proprietà [REDACTED] strada pubblica, salvo altri.

Detto immobile è censito al Catasto terreni del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiase al **foglio 85, particella 406**, vigneto di 1°, are 6.70, R.D. 11,42 e R.A. 4,15 in ditta ai venditori.

La compravendita è stipulata tra: i SIGNORI [REDACTED] [REDACTED] ciascuno in ragione di 1/3 dell'intero, i quali, con tutte le garanzie di legge, vendono alla società [REDACTED]. Il prezzo della vendita è stato convenuto nella somma di complessivi euro 16.000,00 di cui 13.100,00 per la



zona CR, somma che i venditori dichiarano di aver già prima d'ora ricevuto dalla parte acquirente, alla quale rilasciano, pertanto, ampia quietanza di saldo.

Per quanto riguarda la ricostruzione del ventennio, i venditori dichiarano che il bene è pervenuto con SUCCESSIONE legittima in morte di [REDACTED] deceduto il 15/12/1998, con denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di LAMEZIA TERME in data 19/03/1999 al n. 8 vol. 452 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di CATANZARO - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14/05/1999 ai nn. 9188/6938.

L'ultima **Compravendita**, riguardante la massa esecutata individuata al Lotto 1, è stata rinvenuta a rogito del notaio Mario Bilangione repertorio N. 84362 raccolta N. 23818 del 17/02/2005, registrato a Lamezia terme il 11/03/2005 al N. 470 e trascritto il 14/03/2005 al N. 6008 R.G. e al N. 3647 R.P. (**particella 1752 del foglio 85**) (vedi allegato F).

Il signor [REDACTED], con tutte le garanzie di legge, vende alla società [REDACTED] un terreno così identificato: quoziente di terreno edificatorio sito in territorio del Comune di Lamezia Terme/ sezione censuaria di Sambiasse, località Savutano, della superficie complessiva di circa mq 316 (metri quadrati trecentosettanta sei), confinante con proprietà della stessa società acquirente, proprietà [REDACTED] e restante proprietà del venditore. Detto immobile è censito nel Catasto Terreno del Comune di Lamezia



Terme, sezione censuaria di Sambiase al foglio 85, particella 1752 (ex 286/b), vigneto di 1°, are 3.76, R.D. 6,41 e R.A. 2,33 in ditta al venditore;

Il prezzo della vendita è stato convenuto nella somma di complessivi euro 19.420,00 che il venditore dichiara di aver già prima d'ora ricevuto dalla parte acquirente, alla quale rilascia, pertanto, ampia quietanza di saldo.

Per quanto riguarda la ricostruzione della proprietà rispetto al ventennio, risulta che l'originaria consistenza immobiliare, ovvero il terreno censito al **foglio di mappa 85 particella 1752** era di proprietà di: [REDACTED]

[REDACTED] in forza di **decreto di trasferimento immobili** antecedente al ventennio, in particolare, per successione testata del sig. [REDACTED] (n. 26/04/1899 m. 18/08/1965). **(vedi allegato F)**.

LOTTO 2 → L'immobile appartenente alla massa esecutata è un capannone commerciale corredato da corte esterna esclusiva a due livelli fuori terra (porzione) insistente in Via Savutano 44, in Sambiase di Lamezia Terme, censito al Catasto fabbricati al **Foglio 85, Particella 1764, sub. 1**, corte - bene comune non censibile (b.c.n.c.) - **sub. 2**, z. c. 1, natura C/1 - negozi e botteghe - classe 4, consistenza 400 m2, superficie catastale totale 458 m2, rendita € 3.387,96, catastalmente contrada Savutano s.n.c., piano T-1 - **sub. 3**, z. c. 1, natura C/1 - negozi e botteghe - classe 4, consistenza 250



m2, superficie catastale totale 264 m2, rendita € 2.117,47, catastalmente contrada Savutano s.n.c.

È pervenuto a [REDACTED]

da [REDACTED]

(codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Catanzaro [REDACTED], con atto di acquisto con **compravendita** del 19/12/2002, a rogito del notaio Mario Bilangione Repertorio n. 75890, raccolta N. 20766, registrato a Lamezia Terme il 03/01/2003 al N. 9 e trascritto il 15/01/2003 al N. 756 R.G. e al N. 602 R.P.

L'atto di compravendita riguardava: appezzamento di terreno agricolo della superficie complessiva di circa are 74.24, confinante con lottizzazione denominata "Lucia ed altri", proprietà della stessa società venditrice, proprietà società [REDACTED], proprietà [REDACTED] via Savutano, salvo altri. Detto immobile è censito nel Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, al foglio di mappa 85, particella 490, vigneto di 1°, are 15.20, R.D. euro 25,91 e R.A. euro 9,42 e altri terreni, ovvero l'area di sedime, dove oggi insiste il fabbricato **(vedi allegato F)**.

Il prezzo della vendita è stato convenuto nella somma di euro complessivi 12.660,00, che la società venditrice, dichiara di aver già prima d'ora ricevuto dalla parte acquirente.

Per quanto riguarda la ricostruzione ventennale del possesso, risulta che tale porzione di terreno, viene venduta a [REDACTED] con atto di **compravendita** a rogito del Notaio Bilangione Mario al n. 73661 di rep. del 21/03/2002 trascritto presso



l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di CATANZARO - Territorio,
Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/04/2002 ai nn.
7456/5818, dalla società [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f.
[REDACTED]

Antecedentemente, la società [REDACTED]

[REDACTED] comprava dalla signora [REDACTED]
nata il 05/10/1919 a Lamezia Terme (CZ), il terreno censito al **foglio**
85 particella 490 con Atto di compravendita del Notaio Calati
Fortunato n.101430 di rep. del 05/08/1983 trascritto presso l'Agenzia
delle Entrate - Ufficio Provinciale di CATANZARO - Territorio, Servizio
di Pubblicità Immobiliare in data 12/08/1983 ai nn. 14227/12502.

LOTTO 3 → Il terreno che costituisce il Lotto 3 è parte
integrante della corte di pertinenza del complesso immobiliare
identificato col "Lotto 2" ed è di esclusiva proprietà della società
[REDACTED] con sede a [REDACTED]
[REDACTED], in forza dell'atto di **compravendita**, a rogito del dott.
Mario Bilangione del 30/03/2004 repertorio N. 80355 - raccolta N.
22480, registrato a Lamezia Terme il 19/04/2004 al N. 473, e
trascritto il 20/04/2004 al N. 7365 R.G. e N. 5033 R.P., in particolare
l'atto riguardava l'acquisto dell'area di sedime, così descritta:
appezzamento agricolo in agro di Lamezia Terme, Sez. Sambiasè, loc.
Savutano, di circa are 16.00, confinante con via Savutano, [REDACTED]
[REDACTED]



██████████ Nel C.T. di Lamezia Terme, sez. Sambiase, al **Foglio 85**, **particella 289**, vigneto 1°, are 16.00, R.D. euro 27,27, R.A. 9,92.
oggi **foglio di mappa N. 85, particella 1765**, vigneto di classe 1°, superficie 1.170 mq, R.D. € 19.94, R.A. € 7,25.

Il prezzo convenuto tra la signora ██████████
██████████ nella qualità di procuratore
della società ██████████ è di
complessivi euro 3.000,00.

Per quel che riguarda il possesso ventennale, la signora
██████████ la riceveva con **atto di donazione** accettata
da ██████████ a rogito del Notaio Bilangione Mario n. 80106
di rep. del 09/03/2004, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate -
Ufficio Provinciale di CATANZARO - Territorio, Servizio di Pubblicità
Immobiliare in data 24/03/2004 ai nn. 5546/3852.

Ancora prima, l'originaria consistenza immobiliare era di
proprietà di ██████████ in forza
di (dal titolo di cui alla nota 3852/2004 dichiarazione **usucapione**),
possessione continuata ultraventennale.

LOTTO 4 → L'edificio cielo-terra, disposto su tre livelli,
corredato di corte esclusiva, ubicato in via Savutano 70, in Sambiase
di Lamezia Terme, censito al Catasto fabbricati al **Foglio 85**,
Particella 714, sub. 1, corte - bene comune non censibile (b.c.n.c.)
- **sub. 2**, scale - bene comune non censibile (b.c.n.c.) e **sub. 3**, è di
proprietà esclusiva di ██████████ con sede in ██████████



[REDACTED] che lo aveva acquistato, da [REDACTED] (C.F. dichiarato [REDACTED] con atto di **Compravendita** a rogito del notaio Mario Bilangione repertorio N. 92134 e Raccolta N. 27499 del 25/07/2007, registrato a Lamezia Terme il 02/08/2007 al N. 1548, trascritto il 03/08/2007 al N. 14269 R.G. e 8661 R.P. **(vedi allegato F)**.

Sull'atto citato, il bene veniva così descritto: villetta autonoma da cielo a terra elevantesi su due piani, più mansarda con annessa corte esclusiva pertinenziale, composta al piano terra di vani catastali complessivi 6,5 ed al piano 5,5, al piano 1° di vani catastali complessivi 4,5; il tutto confinante con strada provinciale, strada di lottizzazione, [REDACTED] salvo altri. Detto immobile risulta censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasè al **foglio 85, particelle: 714 sub 3**, categ. A/3, Z.C. 1°, cl. 3°, vani 5,5, piano T., R.C. euro 355,06; **714 sub 4**, 4, Z.C. 1°, cat. A/3, cl. 3°, vani 6,5, piano 1°, R.C. euro 419,62; **714 sub 5**, Z.C. 1°, categ. A/3, cl. 3°, vani 4,5, piano 2°, R.C. euro 290,51; **714 sub 1**, corte; il tutto in ditta al venditore.

Il prezzo reale della vendita è stato convenuto nella somma di euro 450.00,00.

Ai fini della ricostruzione del possesso ventennale, risulta che il detto fabbricato è stato edificato in virtù di concessione edilizia in sanatoria n. 2152 del 9 giugno 1994 e successiva variante n. 3713 del 15 novembre 1991, che i Lavori sono stati ultimati in data



30 settembre 1998, su **porzione di suolo** individuato con la **particella 714 (ex 313/c) di mq 460** pervenuto con atto di donazione con il quale [REDACTED] donava in data 15/06/1984, il terreno censito al foglio 85 mapp. 313/c def. 714, oltre ad altro, a [REDACTED] che acquistava, l'atto è a rogito Notaio Fiore Melacrinis al n. 77164 di rep. del 01 giugno 1984 rep. n.1752 ivi registrato il 4 giugno 1984 e trascritto a Catanzaro il 15 giugno 2004 n. 10394 R.P.

LOTTO 5 → Il suolo agricolo con accesso da via Tommaso Colloca, in Sambiase di Lamezia Terme, censito al Catasto rustico al **Foglio 85, Particella 1525**, vigneto di classe 1[^], superficie 1.059 mq, R.D. € 18,05, R.A. € 6,56 - Foglio 85, Particella 1535, vigneto di classe 1[^], superficie 381 mq, R.D. € 6,49, R.A. € 2,36 - **Foglio 85, Particella 1546**, vigneto di classe 1[^], superficie 1.036 mq, R.D. € 17,66, R.A. € 6,42, è di esclusiva proprietà di [REDACTED]

pervenute da atto di **Compravendita** a rogito del notaio Mario Bilangione repertorio N. 75890, raccolta N. 20766 del 19/12/2002, registrato a Lamezia Terme il 03/01/2003 al N. 9 e trascritto il 15/01/2003 al N. 756 R.G. e al N. 602 R.P. **(vedi allegato F)**.

Nell'atto di compravendita, i terreni de quo avevano la seguente descrizione: *appezzamento di terreno agricolo della superficie complessiva di circa are 74.24, confinante con lottizzazione denominata "Lucia ed altri", proprietà della stessa società venditrice,*



proprietà società [REDACTED] proprietà [REDACTED] via [REDACTED] salvo altri.

Detto immobile è censito nel Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiase, al **foglio di mappa 85, particelle: 1546 (ex 273/1), vigneto di 1°, are 10.36, R.D. euro 17,66 e R.A. euro 6,42; 1525 (ex 271/i), vigneto di 1°, are 10.59, R.D. euro 18,05 e R.A. euro 6,56;**

Il prezzo della presente vendita, che comprende anche altre particelle, è stato convenuto tra [REDACTED] [REDACTED] nella qualità di Amministratore Unico della società [REDACTED] [REDACTED] nella somma di euro complessivi 12.660,00.

Per quanto concerne la ricostruzione del possesso ventennale, si deve fare, per rendere chiara la situazione, distinzione tra le due diverse particelle.

La particella **1525 del foglio 85**, risulta:

1) pervenuta alla società [REDACTED] da atto di **compravendita** a rogito del Notaio Bilangione Mario n. 70940 di rep. del 23/05/2001 trascritto a Catanzaro in data 13/06/2001 ai nn. 11803/9377, da [REDACTED] per la quota di 18/36, [REDACTED] per la quota di 6/36 e [REDACTED] e [REDACTED], per la quota di 4/36 ciascuno quale bene personale, vendevano il terreno censito al **foglio 85 mapp.271;**

2) i terreni, dunque l'eredità, ovvero la quota di 1/2 del terreno censito al **foglio 85 mapp.271**, oltre ad altro sono pervenuti a:



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 2/18 ciascuno con **successione** legittima in morte di [REDACTED] nato il [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] *denuncia di successione* registrata presso l'Ufficio del Registro di Catanzaro in data 04/06/1997 al n. 349 vol. 1997 e trascritta a in data 04/11/2003 ai nn. 20986/15008,

Per quanto riguarda la **particella 1546 (ex 273) del foglio 85**, risulta pervenuta:

1) Alla società [REDACTED] con atto di **compravendita** a rogito del Notaio Bilangione Mario n. 70763 di rep. del 03/05/2001 trascritto a Catanzaro in data 30/05/2001 ai nn. 10735/8565, [REDACTED] per la quota di 180/720 ciascuno, [REDACTED] per la quota di 45/720, [REDACTED] per la quota di 60/720 e [REDACTED]

[REDACTED]
per la quota di 30/720 ciascuna, vendevano i terreni censiti al **foglio 85 mappali 272 e 273**, oltre ad altro.

2) Ai signori [REDACTED] su citati, l'eredità, e quindi per la quota di 1/4 i terreni censiti al **foglio 85 mappali 272/273**, sono pervenuti



con **successione** legittima in morte di [REDACTED] nata il [REDACTED] e deceduta [REDACTED] denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Roma; in data 24/04/2001 al n. 28 vol. 187 e trascritta a Catanzaro in data 22/10/2002.

3) Ai signori [REDACTED] su citati, i terreni censiti al **foglio 85 mappali 272/273** sono pervenuti per eredità, e quindi per la quota di 1/4, con **successione** legittima in morte di [REDACTED] [REDACTED] deceduto il [REDACTED] con denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Lamezia Terme in data 17/04/2001 al n. 11 vol. 467 e trascritta a Catanzaro in data 25/09/2001 ai nn. 19536/15760.

Infine, anteriamente al ventennio l'originaria consistenza immobiliare dei terreni censiti al **foglio 85 mappale 1546 (ex 273)** era di proprietà di: [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] **in forza di titoli anteriori al ventennio.**

Con attinenza alla prima provenienza dei beni è stata rilevata una discrepanza nell'atto notarile a rogito del notaio Mario Bilangione (rep.75890 del 19/12/2002), nel quale, la provenienza delle *particelle 1546 e 1525 del foglio 85* risulta "invertita" ovvero, dal confronto con le visure catastali, si è rilevato che la provenienza corretta si ottiene scambiando gli atti di provenienza.

LOTTO 6 → Il Lotto 6 si compone di un appartamento, allocato al piano secondo di un edificio a maggiore consistenza,



ubicato in via Pietro Marasco 17, in Sambiase di Lamezia Terme -
località Prunia ed è di piena proprietà dei signori [REDACTED]

[REDACTED] (C.F.

[REDACTED] coniugi, in regime di separazione patrimoniale

beni, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, in forza dell'atto di **Compravendita**

a rogito del notaio Mario Bilangione al repertorio N. 59191 raccolta N.

15126 del 21/07/1997 registrato a Lamezia Terme il 09/07/1997 al

N. 1302 serie IH e trascritto il 19/08/1997 al N. 15750 R.G. e al N.

13080 R.P., ad oggi è censito al Catasto fabbricati al **Foglio 84,**

Particella 1044, sub. 2, z. c. 1, natura A/3 - abitazioni di tipo

economico - classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale

145 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 137 m²,

rendita € 387,34, catastalmente via Prunia, piano 2, interno 2.

Il bene, sull'atto di compravendita è così descritto:

appartamento posto al secondo piano (terzo fuori terra), composto di

quattro vani ed accessori, confinante con vano scale, con detta via

pubblica e spazio di isolamento dagli alti lati. Detto immobile è censito

nel N.C.E.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di

Sambiase alla partita 6029 in ditta ai venditori, **foglio 84, mappale**

1044 sub. 2, località Prunia, piano 2°, zona cens. 1, cateq. A/3,

classe 3°, vani 6, rendita cat. Lire 750.000.

Il prezzo convenuto tra i coniugi [REDACTED]

[REDACTED] he vendono ai coniugi [REDACTED]

[REDACTED] di lire 80.000.000,00 che la parte venditrice dichiara di

aver già ricevuto.



Per quanto riguarda il possesso ventennale del bene,

esso risulta di proprietà dei coniugi [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Iadvida Palange repertorio N. 47139 del 08/06/1977 e trascritto a Catanzaro il 21/06/1977 ai NN. 11444/10454 col quale la sig.ra [REDACTED] i terreni censiti al foglio 85 mappali 534 e 535 a [REDACTED] sui quali è stato edificato l'appartamento de quo.

LOTTO 7 → L'ufficio multipiano, cielo-terra, è aderente su due lati con altri fabbricati di ditte aliene, impropriamente utilizzato, in parte, ad abitazione, ubicato su Francesco Fiorentino al civico 87-91 ma con accesso anche dalla parallela via Francesco Petrarca al civico N. 35, in Sambiase di Lamezia Terme, censito al Catasto fabbricati al **Foglio 75, Particella 716, sub. 3, unita alla particella 720, sub. 9**, z. c. 1, natura A/10 - uffici e studi privati - classe Unica, consistenza 17,5 vani, superficie catastale totale 350 m2, rendita € 2.033,35, catastalmente via Francesco Petrarca N. 35, via Francesco Fiorentino N. 91, piano T-1-2-3.

Risultano diversi atti di compravendita tutti indicanti la **piena proprietà** del bene da parte della società [REDACTED] con sede a [REDACTED], tali atti riguardano l'acquisto, tramite atto di compravendita, delle particelle che



costituiscono il lotto 7 (F.75 P.716 sub.3 e P.720 sub.9) più precisamente all'epoca delle compravendite erano:

1) **Ex F.75 - P.716 Sub.1,2 e P.720 Sub.4** - *Fabbricato per civile abitazione non di lusso*, acquisto con atto di **compravendita** a rogito del notaio Mario Bilangione al repertorio N. 77343 Raccolta N. 21360 del 05/06/2003 trascritto il 02/07/2003 al N. 11828 R.G. e al N. 7872 R.P.; sulla compravendita il bene era così descritto: casetta di vecchia costruzione da cielo a terra, per civile abitazione sita in territorio del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, tra le vie Dante Alighieri e Via Fiorentino, composta di un locale terraneo ad uso commerciale, un vano al primo piano e di un vano al secondo piano sottotetto con accesso da via Fiorentino, nonché di due vani al piano primo con accesso da via Dante Alighieri, il tutto confinante con dette vie pubbliche, stessa società acquirente, proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] salvo altri. Detto immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse in ditta ai venditori, foglio 75, particelle:

- 716 sub. 1, zona cens. 1°, via Fiorentino, piano t., catg. C/1, classe 4°, mq. 16, rend. Cat. Euro 135,52;

- 716 sub. 2, via Fiorentino, zona cens. 1°, categ. A/6, classe 4°, vani 3, rend. Cat. Euro 68,17, piano 1-2;

- 720 sub. 4, zona cens. 1, categ. A/4, classe 3, vani 1, rend. Cat. Euro 50,1, Via Dante Alighieri n. 41, piano 1°.

Il prezzo della vendita è stato convenuto nella somma di complessivi euro 17.710,00 tra i venditori [REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED] e l'acquirente [REDACTED]

Ai fini della continuità ventennale, il bene, è pervenuto ai signori su citati con **successione** legittima in morte di [REDACTED] nato il [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] con denuncia di successione registrata a Lamezia Terme (CZ) in data 05/06/2003 al n. 49 vol. 483 trascritta a CATANZARO in data 27/10/2003 ai nn. 20261/14444. A [REDACTED], era pervenuto con **atto di donazione** del Notaio BILANGIONE MARIO n. 3501 di rep. del 15/07/1980 trascritto a Catanzaro in data 06/08/1980 ai nn. 13063/11648, con il quale [REDACTED], riservandosi l'usufrutto vitalizio, donava per la nuda proprietà le unità immobiliari censite ai ***fogli 75 mapp. 720 sub. 4 e mapp. 716 sub. 1*** ai figli [REDACTED] e [REDACTED]. Inoltre l'unità immobiliare censita al ***foglio 75 mapp. 716 sub. 2*** era di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] in virtù di usucapione di fatto, per continuato, manifesto, pacifico possesso ultraventennale dichiarazione così resa nel titolo del 05/06/2003 n. 77343 rep. notaio Bilangione;

2) **Ex F.75 P.720 Sub.8- Fabbricato per civile abitazione non di lusso, compravendita** a rogito del notaio Mario Bilangione repertorio N. 77342 Raccolta N. 21359 del 05/06/2003 trascritto il 02/07/2003 al N. 11827 R.G. e al N. 7871 R.P. col quale [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuna, quale bene personale, vendevano l'unità immobiliare). Il prezzo della presente vendita è stato convenuto nella somma di complessivi euro



13.686,00, che le venditrici come sopra costituite o rappresentate dichiarano di aver già prima d'ora ricevuto dalla parte acquirente alla quale rilasciano ampia quietanza di saldo;

casetta per civile abitazione di vecchia costruzione sita in Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiase alla Via Petrarca (ex Via Dante), composta di vani catastali 2,5, distribuiti tra piano terra, secondo e terzo, confinante con detta via pubblica, eredi di [REDACTED] [REDACTED] salvo altri. Detto immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiase in ditta alle venditrici, **foglio 75, particella 720 sub. 8**, via Dante Alighieri, Piano T. 2.3, zona Cens. 1, categ. A/4, classe 2, vani 2,5, rend. cat. euro 107,16.

Per quanto riguarda la proprietà ventennale del bene

esso arriva a [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 4/12 ciascuna dalla successione legittima in morte di [REDACTED] (padre) nato il 18/06/1920 deceduto il 01/05/2001, registrata presso l'Ufficio del Registro di Tortona (AL) in data del 27/07/2001 al n. 66 voi. 781 e trascritta a il 27/09/2002 ai nn. 17583/13581. La restante parte, antecedentemente con **successione** legittima in morte di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] registrata presso l'Ufficio del Registro di Lamezia Terme(CZ) in data 07/11/1997 al n. 1 vol. 442 e trascritta a CATANZARO in data 07/04/2000 ai nn.7893/6364, secondo cui l'eredità, e quindi per la quota di 50/100 l'unità immobiliare censita al **foglio 75 mapp. 720 sub. 8** era devoluta al coniuge [REDACTED]



[redacted] e ai figli [redacted] e [redacted]
per la quota 50/300 ciascuno.

Anteriormente al ventennio l'originaria consistenza immobiliare dell'unità immobiliari censita al **foglio 75 mapp. 720 sub. 8** era di proprietà di: [redacted] e [redacted] in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Galati del 30/05/1967 con il quale [redacted] vendeva casa in Sambiase località Alighieri composta da due vani al piano terra e primo con sottotetto al piano terzo;

3) **Ex F.75 P.720 Sub.2- Fabbricato per civile abitazione non di lusso, compravendita** a rogito del notaio Mario Bilangione repertorio N. 79689 raccolta N. 22225 del 04/02/2004, registrato a Lamezia Terme il 01/03/2004 al numero 260 serie 1T e trascritto il 02/03/2004 al N. 3973 R.G. e al N. 2806 R.P., con il quale i signori [redacted] ciascuno in ragione di 1/2 dell'intero vendono e trasferiscono alla società [redacted] che come sopra rappresentata accetta ed acquista la piena proprietà dell'immobile così descritto: locale terraneo di vecchia costruzione in Lamezia Terme sez. Sambiase, piazza Fiorentino, stessa società acquirente e proprietà [redacted] eredi. Nel C.F. di Lamezia Terme sez. Sambiase, al **foglio 75, particella 720 sub. 2**, Z.C. 1° cat. C/2, cl. 3°, mq. 23, R.C. euro 38,01, piazza Fiorentino, piano terra, in ditta ai venditori.

Il prezzo vendita è stato pattuito nella somma di euro 8.000,00 che i venditori dichiarano di aver già prima d'ora ricevuto dalla società



acquirente alla quale rilasciano ampia quietanza di saldo.

Per la ricostruzione della proprietà ventennale del bene si rileva che è pervenuto con **successione testamentaria** in morte di [REDACTED] [REDACTED] con denuncia di successione registrata a Lamezia Terme (CZ) in data 18/02/2002 al n.83 vol. 473 e a CATANZARO il 25/07/2002 ai nn. 13872/10717, l'eredità, era devoluta a [REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di testamento a rogito del Notaio Anania registrato il 24/09/2001 al n. 1329. Anteriormente il bene risultava di proprietà di [REDACTED] (ognuno per la quota di 1/2) in forza di successione di [REDACTED] (succ. n.68 vol. 208 del 21/05/1946)

4) **Ex F.75 P.720 Sub.3 - Fabbricato per civile abitazione non di lusso, compravendita** a rogito del notaio Mario Bilangione repertorio N. 81733 raccolta N. 22895 del 03/08/2004 registrato a Lamezia Terme il 06/08/2004 al N. 1013 e trascritto il 06/08/2004 al N. 16335 R.G. e al N. 10633 R.P.), nella compravendita, il signor [REDACTED] vende alla società [REDACTED] che acquista la proprietà del seguente immobile facente parte di un fabbricato per civili abitazioni non di lusso, di vecchia costruzione così descritto nel titolo: Locale terraneo ad uso deposito della superficie complessiva di circa mq 29, confinante con detta via pubblica, stessa società acquirente da due lati, proprietà [REDACTED] salvo altri. Detto immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasè, al foglio di mappa 75,



particella 720 sub. 3, zona censuaria 1°, via Petrarca, piano T., categoria C/2, classe 2°, consistenza catastale mq. 29, rendita catastale euro 40,44. Il prezzo convenuto è di complessivi euro 14.000,00 (vedi allegato F).

Il possesso ventennale è attribuito ad un unico proprietario ovvero [REDACTED] in forza dell'atto di **compravendita** del Notaio GALATI dell'11/08/1965 trascritto a CATANZARO il 01/09/1965 al n. 12441 di R.P., con il quale [REDACTED] vendeva l'unità immobiliare censita al **foglio 75 mapp. 720 sub. 3**

LOTTO 8 → Costituisce il Lotto N. 8 l'appezzamento di terreno agricolo nel quale è posizionata un'antenna per telecomunicazioni, in Sambiasse di Lamezia Terme, risulta proprietaria la signora [REDACTED] *parte in causa e pignorata per la quota di spettanza per pari a 1/2*, nata [REDACTED]

[REDACTED] tale terreno è censito al Catasto rustico al **Foglio 86, Particella 264**, porzione AA, seminativo di classe 2[^], superficie 2.100 mq, R.D. € 7,59, R.A. € 2,17, porzione AB, vigneto di classe 1[^], superficie 150 mq, R.D. € 2,56, R.A. € 0,93 - **Foglio 86, Particella 265**, porzione AA, seminativo di classe 2[^], superficie 400 mq, R.D. € 1,45, R.A. € 0,41, porzione AB, vigneto di classe 1[^], superficie 80 mq, R.D. € 1,36, R.A. € 0,50 - **Foglio 86, Particella 266**, porzione AA, seminativo di classe 2[^], superficie 2.000 mq, R.D. € 7,23, R.A. € 2,07, porzione AB, vigneto di classe 1[^], superficie 140 mq, R.D. € 2,39, R.A. € 0,87 - **Foglio 85, Particella 267**, seminativo



di classe 2[^], superficie 1.400 mq, R.D. € 5,06, R.A. € 1,45 - **Foglio 86, Particella 341**, porzione AA, seminativo di classe 2[^], superficie 800 mq, R.D. € 2,89, R.A. € 0,83, porzione AB, vigneto di classe 1[^], superficie 90 mq, R.D. € 1,53, R.A. € 0,56.

Il bene è pervenuto in forza dell'atto di **compravendita** a rogito del notaio Notaro Francesco repertorio N. 81083 raccolta N. 14052 del 09/06/1994 registrato a Lamezia Terme il 28 giugno 1994 al N. 1440 serie 1 VAL e trascritto il 06/07/1994 al N. 12881 R.G. e al N. 10547 R.P.

L'atto si compone di **due vendite**: con la prima la signora [REDACTED] vende alla signora [REDACTED] (che acquista per quota di un mezzo), l'immobile testualmente descritto nella compravendita: zona di terra posta in agro di Lamezia Terme, sezione Sambiasse, località Savutano, della superficie di circa are 49.10, confinante con via comunale, con terreno oggetto della vendita che segue, con terreno di [REDACTED] e con eredi di [REDACTED] [REDACTED] salvo altri; riportata nel catasto rustico di Lamezia Terme, sezione Sambiasse in parte alla partita N. 6907, con le indicazioni, **foglio di mappa 86, particelle: 267**, vign. 1^o, are 14.00, R.D. L.46.200 e R.A. L. 16.800; **341**, vign. 1^o, are 8.90, R.D. L.29.370, R.A. L. 10.680; e per quanto residua alla partita N. 14052, con le indicazioni: **foglio di mappa 86, particelle: 265**, vign. 1^o, are 4.80, R.D. L. 15.840 e R.A. L. 5.760; 266, vign. 1^o, are 21.40, R.D. L. 70.620, R.A. L. 25.680. Per il prezzo di L. 12.200.000.

Con la seconda compravendita, il signor [REDACTED]



vende alla signora [REDACTED] che acquista per la quota di un mezzo), l'immobile così descritto nell'atto: zonetta di terra posta in agro di Lamezia Terme, sezione Sambiasse, località Savutano, della superficie di circa are 22.50, confinante con il terreno oggetto della vendita che precede, con [REDACTED], con [REDACTED] e con eredi di [REDACTED] salvo altri; riportata nel catasto rustico di Lamezia Terme, sezione Sambiasse alla partita N. 11488, con le indicazioni: **foglio di mappa 86, particella:264, vign. 1°**, are 22.50, R.D. L. 74.250 e R.A. L. 27.000 per il prezzo di L. 5.600.000.

Essendo l'atto di vendita anteriore al ventennio (1994) si intende ritenerlo sufficiente per la ricostruzione del possesso ventennale.

LOTTO 9, LOTTO 10 → I due lotti si compongono rispettivamente di 2 appartamenti collocati sullo stesso pianerottolo al piano primo di un edificio di remota costruzione (affiancati), sono ubicati in via Torre al civico N. 41, in Nicastro di Lamezia Terme, tali beni sono di **piena ed esclusiva proprietà** della società [REDACTED] con sede a [REDACTED] pervenuti entrambi mediante **Compravendita** a rogito del notaio Mario Bilangione repertorio N. 84023, raccolta N. 23694 del 25/01/2005 registrato a Lamezia Terme il 30/01/2005 al N. 248 e trascritto il 31/01/2005 al N. 2213 R.G. e N. 1637 R.P., precisamente, sull'atto di compravendita si tratta del bene censito al



Foglio 9 Particella 1049 ex Sub. 1101 **oggi Sub. 8 e 9.**

La signora [REDACTED], con tutte le garanzie di legge, vende e trasferisce alla società [REDACTED] per la somma di complessivi euro 20.050,00.

Al momento della compravendita il bene era così descritto: appartamento posto al piano primo dell'unica scala, composto da 5,5 vani catastali, confinante con vano scale, detta via pubblica, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED]. Detto immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, ancora in ditta a [REDACTED] [REDACTED] per ineseguita voltura, foglio 9, particella 1049, sub. 1101, via Nicotera n. 50, piano 1°, zona censuaria 3°, categoria A/4, classe 2°, consistenza catastale vani 5,5, rendita catastale euro 159,07.

Per la ricostruzione ventennale della provenienza si è reperito: un **atto di compravendita** a rogito del Notaio Bilangione Mario n. 82233/23075 di rep. del 31/08/2004 trascritto in data 02/09/2004 ai nn. 18018/12053, con cui [REDACTED] vendeva l'unità immobiliare censita al **foglio 9 mapp. 1049 sub. 1101** a [REDACTED] [REDACTED] riceveva tale bene con **donazione accettata** da [REDACTED] in forza di atto a rogito del Notaio Bilangione Mario n.73236 di rep. del 30/01/2002, a Catanzaro il 19/02/2002 ai nn. 3429/2696.

Anteriormente la signora [REDACTED] oltre alla



quota acquisita in qualità di coniuge superstite del sig. [REDACTED]
(denuncia di successione registrata a Lamezia Terme al n. 43 vol. 334 e trascritta a Catanzaro in data 19/11/1981 ai nn. 20462/18376) lo acquistava con **atto di compravendita** del Notaio Bilangione Mario n. 9478 di rep. del 6/02/1985 trascritto a CATANZARO in data 08/03/1985 ai nn. 4549/4072, da [REDACTED] [REDACTED] che, per la quota di comproprietà indivisa pari ad 8/24, vendevano le unità immobiliari censite **al foglio 9 mapp. 1049 subalterni 3 e 4**, oltre ad altro (*i fratelli [REDACTED], avevano ricevuto tali quote da [REDACTED] con denuncia di successione registrata a Lamezia Terme al n. 43 vol. 334 e trascritta a Catanzaro in data 19/11/1981 ai nn. 20462/18376, in questa successione, i beneficiari, della quota di 1/2 di proprietà del dichiarante, erano: [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 2/3 di 1/2 e [REDACTED] - coniuge- per la quota di 1/3 di 1/2).*

Si annota, inoltre, che dalla stessa successione di [REDACTED] oltre a [REDACTED] e [REDACTED] una quota pari a 2/3 di 1/2 (quota di proprietà di [REDACTED] - 1/3-) era giunta in proprietà a [REDACTED] dalla stessa successione sucitata.

Alla sua morte, la quota di proprietà (definita come 8/24 nelle successive documentazioni -1/3-) viene ereditata, con successione legittima (registrata a Lecce il 02/06/89 al n. 93/289), dalle figlie [REDACTED]

A tal punto, però, di tale quota ereditaria, non si rilevano ulteriori atti dispositivi da parte delle figlie di [REDACTED]

Evidentemente mediante passaggi meramente dichiarativi tale quota perviene



in proprietà alla signora [REDACTED] la quale, alla data 30/01/2002, come già anticipato sopra: "(...) donava l'unità immobiliare censita al foglio 9 mapp. 1049 sub. 1101 a [REDACTED] [REDACTED]" per l'intero.

LOTTO 11 → È composto da un suolo urbanizzato (senza attitudine edificatorie, oramai sfruttate) utilizzato, impropriamente ed arbitrariamente come parcheggio dai conduttori degli alloggi vicini, con accesso diretto da via Degli Itali, in Nicastro di Lamezia Terme.

La piena proprietà risulta in testa ad [REDACTED] con sede in [REDACTED] È pervenuto con **Compravendita** a rogante Bilangione Mario, repertorio N. 85417 raccolta N. 24195 del 25/05/2005 registrato a Lamezia Terme il 31/05/05 al N. 896 serie 1T e trascritto il 06/06/2005 al N. 14136 R.G. e N. 8100 R.P.

Più precisamente, sull'atto, vengono citati i terreni originari che ad oggi costituiscono le particelle pignorate, in particolare censite al catasto terreni del comune di Lamezia Terme al *foglio 37 particelle 700* oggi **Foglio 37, Particella 1694**, uliveto di classe 1[^], superficie 137 mq, R.D. € 1,03, R.A. € 0,53 **Foglio 37, Particella 830** (invariata), uliveto di classe 2[^], superficie 170 mq, R.D. € 0,97, R.A. € 0,61. Il bene veniva così descritto: quoziante di terreno edificatorio della superficie complessiva di circa mq. 2.503, di cui mq. 2.333 riportati in zona "CR" e mq. 170 riportati in zona "CP", confinante con proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] via degli Itali, salvo altri. Detto immobile è censito nel Catasto Terreni del Comune di



Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, in ditta ai venditori, foglio di mappa 37, particelle: 700, uliveto di 1°, are 5.70, R.D. euro 4,27 e R.A. euro 2,21; 830, uliveto di 2°, are 1.70, R.D. euro 0,97 e R.A. euro 0,61, oltre altro.

Il prezzo della vendita, che comprendeva anche altre particelle dello stesso foglio 37 (667, 665, 701, 702), pattuito tra i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED], nella qualità di Amministratore Unico e legale Rappresentante della società [REDACTED] è stato convenuto nella somma di complessivi euro 196.253,00.

Anteriormente al ventennio l'originaria consistenza immobiliare dei terreni censiti ai mappali 830 e 1694 era di proprietà di: [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto di **compravendita** a rogito del Notaio Notaro Francesco n. 65916 di rep. del 01/08/1990 trascritto a Catanzaro in data 08/08/1990 ai nn. 13958/11429, con il quale [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione, vendevano i terreni censiti alla sez. A, foglio 37 particelle 700 e 830, oltre ad altri, a [REDACTED] [REDACTED] che acquistavano per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale.

LOTTO 12 → Suolo urbanizzato (senza attitudine



edificatorie, oramai sfruttate) utilizzato impropriamente ed arbitrariamente come corte ad uso comune dai conduttori dell'adiacente condominio, con accesso diretto da via Dei Taurini incrocio con via Degli Uliveti, traverse di via Bizantini, in Nicastro di Lamezia Terme, censito al Catasto rustico al **Foglio 37, Particella 719**, uliveto di classe 1[^], superficie 90 mq, R.D. € 0,67, R.A. € 0,35.

Tale terreno risulta di proprietà di [REDACTED] con sede in [REDACTED] che lo aveva ottenuto, assieme ad altri beni, con atto di **compravendita** a rogito del notaio dottoressa Iadvida Palange del 16/01/2003 con repertorio N. 270282, raccolta N. 17922, registrato a Lamezia Terme il 04/02/2003 al N. 239 e trascritto il 22/01/2003 al N. 1341 R.G. e N. 984 R.P. tra [REDACTED] i quali intervengono nella qualità di unici soci e quanto alla signora [REDACTED]

[REDACTED] anche come Amministratrice della società in nome collettivo [REDACTED], C.F. n. [REDACTED] e [REDACTED] in qualità di amministratore unico della [REDACTED]

Il bene, era così descritto nell'atto di vendita: Appezamento di terreno sito in Comune di Lamezia Terme già Nicastro, alla località Capizzaglie, ricadente in Zona "CR", esteso metri quadrati seicentosettanta (mq. 670), confinante con [REDACTED] la due lati e [REDACTED] salvo altri; riportato nel catasto terreni del suddetto Comune, in testa alla società venditrice, nel **foglio di mappa 37, particelle: 719**, uliveto di 1[^], are 0 e centiare 90, oltre



ad altro.

Per la ricostruzione della proprietà nel ventennio, si è reperito che il terreno censito al foglio 37 mapp. 719 era di proprietà della società: [REDACTED] con sede in [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Fiore **Melacrinis Napoleone** n. 94067 di rep. del 31/10/1990 trascritto a il 24/11/1990 ai nn. 20886/17359, con il quale [REDACTED],

[REDACTED] per la quota di 1/8 ciascuno quale bene personale, vendevano il terreno censito alla sez. A **foglio 37 mappale 719**, oltre ad altro, alla società [REDACTED]

LOTTO 13 → Molte particelle costituiscono il Lotto 13 che è formato da un appezzamento di terreno agricolo, suddiviso in due porzioni da una canale del Consorzio di Bonifica, in Sant'Eufemia Lamezia, territorio di Lamezia Terme, l'area risulta di esclusiva proprietà della signora [REDACTED] *parte in causa e pignorata per la quota di spettanza per pari a 1/1*, nata a [REDACTED]

[REDACTED] che possiede i terreni in forza all'atto di **compravendita** a rogito del notaio dottoressa Rosaria Carmela Agapito al repertorio N. 42216 raccolta N. 7586 del



25/08/1993, registrato a Lamezia Terme il 07/09/1993 al N. 1915 serie I trascritto il 09/09/1993 al N. 16865 R.G. e N. 14175 R.P. i terreni sono censiti al Catasto rustico al **Foglio 16, Particelle 128**, vigneto di classe 1[^], superficie 1.050 mq, R.D. € 17,90, R.A. € 6,51 - **129**, vigneto di classe 1[^], superficie 2.060 mq, R.D. € 35,11, R.A. € 12,77 - **264**, vigneto di classe 1[^], superficie 980 mq, R.D. € 16,70, R.A. € 6,07 - **265**, vigneto di classe 1[^], superficie 1.410 mq, R.D. € 24,03, R.A. € 8,74 - **359**, vigneto di classe 1[^], superficie 930 mq, R.D. € 15,85, R.A. € 5,76 - **360**, vigneto di classe 1[^], superficie 720 mq, R.D. € 12,27, R.A. € 4,46 - **361**, vigneto di classe 1[^], superficie 600 mq, R.D. € 10,23, R.A. € 3,72 - **362**, vigneto di classe 1[^], superficie 890 mq, R.D. € 15,17, R.A. € 5,52.

La compravendita si compone di due parti, nella prima, il signor [REDACTED] vende alla signora [REDACTED] un appezzamento di terreno in agro dell'ex Comune di S. Eufemia, alla Località [REDACTED] diviso in due da un collettore di bonifica, della superficie catastale di are 49,60 (are quarantanove e centiare sessanta), confinante con via pubblica da due lati, proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] salvo altri e più precisi confini; Riportato in catasto alla partita N. 3421 in testa al venditore [REDACTED] con i seguenti estremi: **foglio 16, particelle: 129**, are 20,60, vigneto I[^], RD.L.67980, RA.L. 24720; **265**, are 14,10, vigneto I[^], RD.L. 46530, RA.L.16920; **361**, are 6,00, vigneto I[^], RD.L.19800, RA.L.7200; **362**, are 8,90, vigneto I[^] RD L 29.370, RA.L.10680.



Nella seconda vendita, La signora [REDACTED] vende alla signora [REDACTED], un appezzamento di terreno in agro dell'ex Comune di Sant'Eufemia Lamezia, ora Lamezia Terme, Località [REDACTED] detta anche Furci, diviso in due dal collettore di bonifica, della superficie catastale di are 36,80 (are trentasei e centiare ottanta), confinante con terreno descritto al precedente Art. 1), via pubblica da due lati, proprietà [REDACTED], salvo altri e più precisi confini.

Riportato in catasto alla partita N. 2903 in testa alla venditrice con i seguenti estremi: **foglio 16, particelle: 128** are 10,50, vigneto I[^], R.D.L. 24650, R.A.L. 12600264, **264** are 9,80, vigneto I[^], R.D.L. 32340, R.A.L. 11760; **359**, are 9,30, vigneto I[^], R.D.L. 30690, R.A.L. 11160; **360**, are 7,20, vigneto I[^], R.D.L. 23760, R.A. L. 8640.

Ai fini della ricostruzione ventennale ventennale è il caso di dividere la trattazione delle due vendite per essere più chiari.

PRIMA VENDITA (**foglio 16, particelle: 129, 265, 361, 362**)

Pervenuto all'attuale venditore [REDACTED] con atto di compravendita a rogito notar Fortunato Galati, da Sambiasè dell'11 maggio 1964, reg.to a Nicastro il 26 maggio 1964 al N. 2141, Vol. 183, Mod. I°.

SECONDA VENDITA (**fg. 16 particelle:128, 264, 359 e 360**)

- la particella 128 del foglio 16 è pervenuta alla venditrice [REDACTED] con atto di compravendita a rogito notar Francesco Notaro, da Lamezia Terme del 12 aprile 1972, rep. 17295, ivi reg.to il 26 aprile 1972 al n. 722.



- le particelle 359, 360, 264 e 176 del foglio 16 sono pervenute alla venditrice ([REDACTED]) con atto di compravendita a rogito notar [REDACTED], da Sambiasse, del 6 aprile 1967, rep. 54557, reg.to a Nicastro il 14 aprile 1967 al N. 779.

LOTTO 14,15, 16, 17 → Il Lotto 14 (appartamento, allocato al piano primo di un edificio a maggiore consistenza, corredato da box al piano seminterrato), censito al Catasto fabbricati al **Foglio 14, Particella 923, sub. 75**, z. c. I, natura A/2 - abitazioni di tipo civile - classe Unica, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 75 m2, superficie catastale totale escluse aree scoperte 70 m2, rendita € 309,87, catastalmente via Rocco Scotellaro snc, piano I e box censito al Catasto fabbricati al **Foglio 14, Particella 923, sub. 30**, z. c. I, natura C/6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) - classe 3, consistenza 11 m2, superficie catastale totale 11 m2, rendita € 17,04, catastalmente via Rocco Scotellaro snc, piano SI il Lotto 15 (lastrico solare, accessibile dai corpi scale A e B attraverso due porte metalliche, allocato al piano quarto di un edificio a maggiore consistenza), censito al Catasto fabbricati al **Foglio 14, Particella 923, sub. 88**, "lastrico solare", consistenza 285 m2, senza rendita, catastalmente via Rocco Scotellaro snc, piano 4, il Lotto 16 (lastrico solare, allocato al piano primo di un edificio a maggiore consistenza, ubicato in via Rocco Scotellaro s.n.c., scala A e B) censito al Catasto fabbricati al **Foglio 14, Particella 923, sub. 87**, "lastrico solare", consistenza 280 m², senza rendita, catastalmente via Rocco Scotellaro snc, piano I e il Lotto 17 (suolo urbanizzato (area standard) utilizzato impropriamente ed arbitrariamente come parcheggio dai conduttori degli alloggi del "palazzo Scotellaro") censito al Catasto rustico al **Foglio 14, Particella 924**, seminativo di classe 2^a, superficie 290 mq, R.D. € 1,20, R.A. € 0,30.



Tutti i lotti, ubicati in via Rocco Scotellaro in Sant'Eufemia Lamezia, territorio di Lamezia Terme, risultano di *piena proprietà* della società [REDACTED]

[REDACTED] che li otteneva mediante **atto di Permuta** del 02/07/2008 a rogito del notaio Panzarella Sebastiano al repertorio N. 5651, raccolta N. 3435, registrato in Catanzaro l'08/07/2008 al N. 5352 e trascritto a Catanzaro l'08/07/2008 al N. 11315 R.G. e al N. 7156 R.P.

Più precisamente la permuta riguardava il trasferimento sia del terreno edificabile (*F.14, P.449*), sia della procedura per l'ottenimento del Permesso di Costruire presentata al comune di Lamezia Terme.

Nell'atto, la società La società [REDACTED] trasferisce a titolo di permuta alla società [REDACTED] la proprietà-Terreno edificatorio sito nel centro urbano dell'ex Comune di Sant'Eufemia Lamezia, ora Lamezia Terme, della superficie catastale di mq. 3.255, confinante con Via R. Scotellaro, proprietà [REDACTED] salvo altri e più precisi confini, censiti nel C.T. del Comune di Lamezia Terme, al **foglio di mappa 14, particella 449, seminativo 2, are 32.55, R.D. euro 13,45, R.A. euro 3,36.**

Tale bene era pervenuto alle società [REDACTED] da atto di **compravendita** a rogito del Notaio Agapito Rosaria Carmela n. di repertorio 78574/14574 del 11/12/2006 a CATANZARO - in data 14/12/2006 ai nn. 23907/15617, da [REDACTED] che vendeva il



terreno censito al **foglio 14 particella 449.**

A [redacted] perveniva per **successione** in morte di [redacted] deceduto il [redacted] trascritta a Catanzaro in data 28/08/1945 al n. 7325 di R.P.



QUESITO N. 6

Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro.

Come già trattato nelle risposte ai quesiti N. 4 e N. 5 della presente relazione, i cespiti interessati dalla procedura esecutiva in oggetto, appartengono alla società [redacted], con sede in [redacted] iscritta al REA della Camera di Commercio di Catanzaro al N. 169898 ed avente numero iscrizione al registro delle imprese e C.F. [redacted] società a responsabilità limitata con un unico socio, amministratore unico [redacted].

[redacted] con sede in Lamezia Terme, [redacted] iscritta al REA della Camera di Commercio di Catanzaro al N. [redacted] ed avente numero iscrizione al registro delle imprese e C.F. [redacted] società a responsabilità limitata con un unico socio, amministratore unico [redacted].

[redacted] nata a [redacted]

[redacted] per le quote ampiamente illustrate ai quesiti



precedenti.

L'annotazione fondamentale che merita di essere ribadita riguarda la perfetta corrispondenza tra quanto eseguito con il verbale di pignoramento immobili del 05/12/2016, R.P. N. 12322, R.G. N. 15932, derivante da domanda giudiziale del 22/11/2016, rep. N. 983 e le quote attribuite ai diversi soggetti e realmente detenute da quest'ultimi.

LOTTO 1 → Si è riflettuto a lungo sull'opportunità di creare un solo lotto oppure smembrarlo in tre porzioni, ma d'altra parte la conformazione del bene è tale che non può, in alcun modo, essere inteso come "porzioni staccate" in quanto trattasi di un organismo unitario che costituisce una villa monofamiliare con accessori - giardino, piscina, verde, camminamenti, siepe e recinzione.

Come già anticipato sopra, le diverse porzioni che compongono la villa, infatti, appartengono a differenti soggetti giuridici, che fanno capo, però, ai medesimi proprietari, ovvero i coniugi [REDACTED]

Nella realizzazione della villa e degli spazi dedicati non hanno in alcun modo tenuto conto delle diverse proprietà dando vita ad una commistione inestricabile.

Le singole porzioni, pignorate per l'intero, appartengono infatti a diversi soggetti seppure riconducibili ai coniugi [REDACTED] a vario titolo; nello specifico: la particella 1651 del foglio 85 - di esclusiva proprietà della [REDACTED] con sede a [REDACTED]

[REDACTED] per averlo acquistato con atto di compravendita a rogito della dott. Mario Bilangione, del 28 maggio



2004, rep. N. 81046 raccolta N. 22695, registrato a Lamezia Terme il 11/06/2004 al N. 707, serie 1T e trascritto a Catanzaro il 14/06/2004 al N. 11493 R.G. e N. 7890 R.P. **(vedi allegato F).**

La Particella 1761 foglio 85 - di proprietà esclusiva della signora [REDACTED] parte in causa e pignorata per la quota di spettanza pari a 1/1, nata a [REDACTED]

[REDACTED] pervenute con atto di compravendita del 19/12/2002, a rogito del notaio Mario Bilangione repertorio N. 75890 raccolta N. 20766, registrato a Lamezia Terme il 03/01/2003 al n. 9 e trascritto il 15/01/2003 al N. 756 R.G. e al N.602 R.P.; in particolare l'atto riguardava la particella ex 1595 del foglio 85, oggi identificata al foglio 85, particella 1761 **(vedi allegato F).**

La Particella 1897 Foglio 85 - terreno, di proprietà esclusiva di [REDACTED]

[REDACTED] sono pervenuti con diversi atti di Compravendita che a seguito di variazione e soppressioni hanno generato l'odierna particella (particella 1897, Foglio 85), in particolare le compravendite sono:

- Compravendita a rogito del notaio Mario Bilangione repertorio N. 79803 raccolta N. 22258 del 12/02/2004, registrato a Lamezia Terme il 08/03/2004 al N. 295 e trascritto il 09/03/2004 al N.4450 R.G. e N.3118 R.P. (particelle 282, 283, 280 del foglio 85);

- Compravendita a rogito del notaio Mario Bilangione repertorio N. 76630, raccolta N. 21090 del 19/03/2003, registrato a Lamezia Terme il 27/03/03 al N. 559 e trascritto il 17/04/2004 al N.



7251R.G. e al N.4625 R.P. (particella 281 del foglio 85);

- Compravendita a rogito del notaio Mario Bilangione repertorio N. 84419, raccolta N. 23839 del 25/02/2005 trascritto il 14/03/2005 al N. 6016 R.G. e al N. 3655 R.P. (particella 406 del foglio 85);

- Compravendita a rogito del notaio Mario Bilangione repertorio N. 84362 raccolta N. 23818 del 17/02/2005, registrato al Lamezia terme il 11/03/2005 al N. 470 e trascritto il 14/03/2005 al N. 6008 R.G. e al N. 3647 R.P. (particella 1752 del foglio 85) **(vedi allegato F).**

Allo scopo di dare vita ad un solo organismo, nel rispetto della destinazione d'uso, della conformazione strutturale, della qualità del cespite e della sua naturale propensione economica, pertanto, si procederà nel seguente modo: si fornirà una stima complessiva e contestualmente tre valutazioni differenti a seconda delle tre differenti porzioni che, per l'appunto, costituiscono la villa unifamiliare.

In tal modo è possibile assegnare ad ogni soggetto pignorato il corrispettivo, in valore, dei cespiti eseguiti.

LOTTO 2 → Il capannone commerciale corredato da corte esterna esclusiva, a due livelli fuori terra (porzione) insistente in Via Savutano 44, in Sambiasse di Lamezia Terme, censito al Catasto fabbricati al Foglio 85, Particella 1764, sub. 1, corte - bene comune non censibile (b.c.n.c.) - sub. 2, z. c. 1, natura C/1 - negozi e botteghe - classe 4, consistenza 400 m², superficie catastale totale



458 m², rendita € 3.387,96, catastalmente contrada Savutano s.n.c., piano T-1 – sub. 3, z. c. 1, natura C/1 – negozi e botteghe – classe 4, consistenza 250 m², superficie catastale totale 264 m², rendita € 2.117,47, catastalmente contrada Savutano s.n.c. risulta di proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED] parte in causa e pignorata per la quota di spettanza, nata a [REDACTED]

L'originario bene è pervenuto con atto di acquisto con compravendita del 19/12/2002, a rogito del notaio Mario Bilangione Repertorio n. 75890, raccolta N. 20766, registrato a Lamezia Terme il 03/01/2003 al N. 9 e trascritto il 15/01/2003 al N. 756 R.G. e al N. 602 R.P.; si precisa che l'atto di compravendita riguardava l'area di sedime, censita al catasto terreni del comune di Lamezia Terme al foglio di mappa 85 particella 490, dove oggi insiste il fabbricato, risultando la quota pignorata pari al totale, non è necessario tutelare" parte del cespite dall'espropriazione forzata.

Come ampiamente spiegato nelle risposte ai quesiti precedenti, non appartiene al lotto in esame il terreno censito al catasto rustico di Lamezia Terme, sezione di Sambiasse, al foglio di mappa N. 85, particella 1765, vigneto di classe 1[^], superficie mq 1.170, R.D. € 19,94 e R.A. € 7,25, che costituirà il Lotto N. 3 **(vedi allegato D)**.

Tale porzione di suolo, attualmente, è collegato, senza soluzione di continuità con la restante corte del fabbricato, prima citata, accessibile, per altro dallo stesso cancello, ma in testa alla società [REDACTED], con sede in [REDACTED]



██████████ iscritta al REA della Camera di Commercio di Catanzaro al N. ██████████ ed avente numero iscrizione al registro delle imprese e C.F. ██████████ **(vedi allegati D, E, F).**

In sostanza si tratta della medesima situazione venutasi a creare con il Lotto N. 1; nel caso precedente vista la natura e la conformità del bene non è stato possibile frazionare le porzioni, mentre in questo caso, tale operazioni è perseguibile, nel rispetto delle differenti proprietà, e per due ordini di motivi.

Il primo è da ricercarsi nel fatto che il suolo è limitrofo a via Savutano, pertanto nulla impedisce di creare un nuovo cancello con accesso direttamente dall'arteria principale; la seconda consta nel fatto che non si intravede un deprezzamento di nessuno dei due lotti con la messa in atto della suddivisione.

Il lotto in esame, infatti è dotato di una vasta corte, per la quale il terreno che rappresenta il Lotto n. 3, non è altro che una porzione minima, che può tra l'altro, vivere di vita propria.

Deve, però, essere chiaro all'acquirente sub-asta del lotto in esame che non acquista anche la vasta striscia a Nord e che, salvo ulteriore aggiudicazione, tale porzione di corte gli è preclusa.

Occorre, inoltre, a scanso di equivoci chiarire che la corte dovrebbe essere delimitata tra le differenti proprietà con l'infissione a terra di paletti solidali, allo scopo di impedire qualsivoglia ingerenza.

In conclusione appurato, come detto, che la quota di proprietà pignorata è pari ad 1/1 del totale, il lotto è da intendersi come unico ed indivisibile.



LOTTO 3 → Consta nell'appezzamento di terreno parte integrante della corte di pertinenza al complesso immobiliare identificato col "Lotto 2" insistente su Via Savutano 44, in Sambiase di Lamezia Terme, censito al Catasto terreni, dello stesso comune, sezione censuaria di Sambiase, foglio di mappa N. 85, particella 1765, vigneto di classe 1[^], superficie 1.170 mq, R.D. € 19.94, R.A. € 7,25.

Il lotto in esame, come già ampiamente discusso, è formato dal suolo unito senza soluzione di continuità alla corte del capannone commerciale (Lotto N. 2).

Il cespite costituisce un'ampia "fetta" dello spiazzo cementato, lato Nord, ossia posto a destra rispetto all'entrata dal cancello veicolare.

Il limite meridionale del suddetto cespite, come detto, unito e collegato senza soluzione di continuità con il restante cortile del fabbricato può essere identificato, idealmente, con il pilastro settentrionale del cancello su via Savutano, mentre il lato settentrionale del suolo pignorato è perfettamente identificato con il muro di recinzione in calcestruzzo, con sovrastante rete di recinzione metallica.

Il limite occidentale è più complicato da definire, in quanto anch'esso unito, senza soluzione di continuità con il restante cortile.

L'unico aspetto che contraddistingue questo lato della proprietà consta in una rampa che permette di superare il dislivello tra in piano di calpestio del cortile e la sovrastante strada di accesso



“di servizio” alla villa, censita al foglio di mappa N. 85, particella N. 1766 (tale bene, non pignorato, è stato ampiamente trattato nella descrizione del lotto N. 1).

Il lotto in questione non gode di un accesso autonomo su via Savutano, ma tale possibilità non è preclusa, anzi è possibile praticare un altro accesso sul muro di confine, lato Est (adiacente all’arteria citata).

Naturalmente al fine di ricavare un accesso autonomo necessitano le necessarie autorizzazioni urbanistiche e l’ausilio di tecnici abilitati.

Si vuole ribadire, ancora una volta, che la necessità di ricavare un lotto unico nasce dalla differente proprietà riferita ai lotti N. 2 e N. 3, ossia mentre il primo appartiene esclusivamente alla signora [REDACTED]

[REDACTED] parte in causa e pignorata per la quota di spettanza, [REDACTED]

[REDACTED] il secondo appartiene alla società [REDACTED] con sede a [REDACTED]

[REDACTED] in forza dell’atto di compravendita, a rogito del dott. Mario Bilangione del 30/03/2004 repertorio N. 80355 - raccolta N. 22480, registrato a Lamezia Terme il 19/04/2004 al N. 473, e trascritto il 20/04/2004 al N. 7365 R.G. e N. 5033 R.P., in particolare l’atto riguardava l’acquisto dell’area originaria, poi più volte frazionata, ovvero la particella 289, del foglio 85 **(vedi allegato F)**.

Come già avuto modo di spiegare, però, deve però, essere chiaro all’acquirente sub-asta del lotto N. 2 che non acquista anche la vasta striscia a Nord e che, salvo ulteriore aggiudicazione, tale



porzione di corte gli è preclusa.

Occorre, inoltre, ribadire che la corte dovrebbe essere delimitata tra le differenti proprietà con l'infissione a terra di paletti solidali allo scopo di impedire qualsivoglia ingerenza.

In conclusione appurato, come detto, che la quota di proprietà pignorata è pari ad 1/1 del totale, il lotto è da intendersi come unico ed indivisibile.

LOTTO 4 → E' formato dall'edificio cielo-terra, disposto su tre livelli, corredato di corte esclusiva, ubicato in via Savutano 70, in Sambiasse di Lamezia Terme, censito al Catasto fabbricati al Foglio 85, Particella 714, sub. 1, (sub. 2), sub. 3, sub. 4 e sub. 5.

Nel caso in esame è stata attentamente valutata l'opportunità di formare più lotti, vista la conformità catastale del cespite.

Un aspetto determinante ha, però, impedito tale suddivisione, ovvero: tutte le autorizzazioni urbanistiche hanno sempre inteso e trattato il bene come una villetta autonoma.

La classificazione catastale, quindi, è da considerarsi impropria ed illegittima effettuata al solo scopo fiscale in quanto differenti possessori occupano porzioni diverse del bene e, pertanto, ne vogliono rispondere autonomamente.

A conferma di quanto sostenuto, basta analizzare l'atto di compravendita a rogito del notaio Mario Bilangione repertorio N. 92134 e Raccolta N. 27499 del 25/07/2007, registrato a Lamezia Terme il 02/08/2007 al N. 1548, trascritto il 03/08/2007 al N. 14269 R.G. e 8661 R.P., con il quale la società XXXXXXXXXX con sede in



o acquista da

(vedi allegato F).

Nello specifico, nello strumento citato, il bene acquistato veniva così descritto: *“villetta autonoma da cielo a terra elevantesi su due piani, più mansarda con annessa corte esclusiva pertinenziale, composta al piano terra di vani catastali complessivi 6,5 ed al piano 5,5, al piano 1° di vani catastali complessivi 4,5; il tutto confinante con strada provinciale, strada di lottizzazione, [redacted] salvo altri. Detto immobile risulta censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse al foglio 85, particelle: 714 sub 3, categ. A/3, Z.C. 1°, cl. 3°, vani 5,5, piano T., R.C. euro 355,06; 714 sub 4, 4, Z.C. 1°, cat. A/3, cl. 3°, vani 6,5, piano 1°, R.C. euro 419,62; 714 sub 5, Z.C. 1°, categ. A/3, cl. 3°, vani 4,5, piano 2°, R.C. euro 290,51; 714 sub 1, corte; il tutto in ditta al venditore **(vedi allegato F).***

Tenendo conto di quanto finora sostenuto e considerato che il bene è esecutato per l'intero, quindi, il lotto è da intendersi come unico ed indivisibile.

LOTTO 5 → Costituito da un suolo agricolo, con accesso da via Tommaso Colloca, in Sambiasse di Lamezia Terme, mediante un cancello veicolare in acciaio, censito al Catasto rustico al Foglio 85, Particella 1525, particella 1535 e particella 1546.

Come già relazionato nelle risposte ai quesiti precedenti, i cespiti appartengono esclusivamente alla signora [redacted] soggetto esecutato, nata a [redacted] [redacted] in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Mario Bilangione repertorio N. 75890, raccolta N. 20766 del 19/12/2002, registrato a Lamezia Terme il 03/01/2003 al N. 9 e



trascritto il 15/01/2003 al N. 756 R.G. e al N. 602 R.P. **(vedi allegato F)**.

Il pignoramento immobiliare del 05/12/2016, R.P. N. 12322, R.G. N. 15932, derivante da domanda giudiziale del 22/11/2016, rep. N. 983, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme (CZ), per l'appunto, colpisce l'intera quota di proprietà dei cespiti sopra citati **(vedi alleg. E)**.

Di conseguenza, considerando che non esistono terzi soggetti proprietari della massa immobiliare esecutata, e che, pertanto, non necessita "tutelare" parte della stessa dall'espropriazione forzata, l'ipotesi di divisione è di secondaria importanza, seppure trattasi di terreni identificati univocamente con tre estremi catastali differenti (e, quindi, di fatto, divisi).

In occasione del sopralluogo presso i cespiti esecutati, altresì, lo scrivente ne accertava le caratteristiche intrinseche ed estrinseche al fine di individuare l'ipotesi migliore per la formazione dei lotti.

Trattandosi di un appezzamento di terreno con utilizzo e destinazione agricola, allo stato, salvo variazione dello strumento urbanistico, non è possibile utilizzare i suoli ad altri fini se non quelli prettamente colturali; appare evidente, quindi, che è "conveniente" assegnare al lotto l'estensione maggiore possibile per renderlo più appetibile sul mercato, così per come già chiarito in precedenza.

Inoltre, un frazionamento in parti comporta quasi automaticamente l'istaurarsi di servitù di passaggio che è sempre il caso di scongiurare nel caso di procedure esecutive.

In conclusione, e in conformità a quanto esposto, il lotto è da intendersi come unico ed indivisibile.



LOTTO 6 → Durante lo svolgimento dei sopralluoghi presso l'immobile pignorato, ubicato al piano secondo di un fabbricato multilivello, condominiale, e posizionato in Via P. Marasco, traversa di Via Prunia, in Sambiasse di Lamezia Terme, si verificava la conformità geometrica e strutturale del cespite allo scopo di verificare la eventualità di procedere ad una "divisione" dell'appartamento.

Diversi fattori, però, impediscono la suddivisione fisica dell'unità immobiliare: in primo luogo, è da considerare che non esistono terzi soggetti proprietari dell'immobile.

La proprietà è riconducibile, infatti, ai coniugi [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] coniugati in regime di separazione patrimoniale dei beni, per la quota di ½ ciascuno, entrambi i soggetti risultano eseguiti per le quote di spettanza e, pertanto, non necessita "tutelare" parte del cespite dall'espropriazione forzata.

Anche dal punto di vista fisico, una trasformazione dei luoghi, è da escludere sia da problematiche strutturali, poiché l'alloggio è compreso in un stabile condominiale dove non sussistono condizioni tali per realizzare un altro ingresso e sia urbanistiche, in quanto si andrebbe ad aumentare il carico urbanistico e, quindi, si imbatterebbe nell'ipotesi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. N.380/2001 (così per come modificato dal Decreto Legge del 12/09/2014, N. 133 (G.U. 11/11/2014, il cosiddetto "Sblocca Italia").

In conclusione, è opportuno puntualizzare che, una riduzione



della superficie dell'appartamento, in seguito ad un frazionamento, non farebbe che abbattere il valore venale del cespite.

Pertanto, sulla scorta di quanto esposto e sulla base dei vari elementi vagliati, il lotto deve inevitabilmente intendersi quale unico ed indivisibile.

LOTTO 7 → Consta in un edificio multipiano, cielo-terra, aderente su due lati con altri fabbricati di ditte aliene, utilizzato, in parte, ad abitazione ed in parte ad ufficio, ubicato su Francesco Fiorentino al civico 87-91 ma con accesso anche dalla parallela via Francesco Petrarca al civico N. 35, in Sambiasse di Lamezia Terme, censito al Catasto fabbricati al Foglio 75, Particella 716, sub. 3, unita alla particella 720, sub. 9, z. c. 1, natura A/10 – uffici e studi privati – classe Unica, consistenza 17,5 vani, superficie catastale totale 350 m², rendita € 2.033,35, di piena proprietà della società [REDACTED]

Nel caso in esame, in prima istanza si era ritenuto di dividere il lotto in due porzioni, ossia la parte adibita ad abitazione e la porzione ad ufficio.

Due fattori, però, ne hanno impedito la fattibilità; innanzi tutto le autorizzazioni urbanistiche che, caso strano per i cespiti indagati, sono assolutamente difformi dalla categoria catastale:

Da quanto accertato, infatti, i diversi livelli (ed anche i vani) hanno destinazione differente e non compatibile, con la categoria catastale A/10 "uffici e studi privati"

LOTTO 8 → Appezamento di terreno agricolo nel quale è



posizionata un'antenna per telecomunicazioni, con accesso da via Bruno Napoleone Ruberto (traversa di via Savutano), in Sambiase di Lamezia Terme, risulta proprietaria la signora [REDACTED] parte in causa e pignorata per la quota di spettanza per pari a 1/2, nata a [REDACTED]

Il pignoramento immobiliare del 05/12/2016, R.P. N. 12322, R.G. N. 15932, derivante da domanda giudiziale del 22/11/2016, rep. N. 983, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme (CZ), per l'appunto, colpisce la quota di proprietà, pari ad 1/2 dei cespiti sopra citati **(vedi allegato E)**.

In questo caso è stata scandagliata a fondo la possibilità di frazionare il lotto in due porzioni, per tenere conto della quota pignorata pari ad 1/2 del totale.

Due sono, però, le considerazioni che complicano questa opportunità.

Innanzitutto suddividere il lotto in due porzioni, seppure fattibile dal punto di vista catastale, comporterebbe l'innestarsi di una serie di servitù di passaggio che sono sempre da escludere e scongiurare nella vendita all'asta.

Il secondo impedimento è dettato dalla presenza del traliccio e della cabina di supporto che, per come detto, offre una rendita cospicua per il suolo in esame.

Prevedere una divisione in due porzioni comporterebbe includere in una delle due parti il pilone e gli accessori a discapito dell'altra porzione che ne resterebbe sguarnita.



L'esclusione comporterebbe, ovviamente, un deprezzamento notevole da una delle due parti non pareggiabile con la restante porzione di terreno a prescindere dall'estensione.

Ad ogni modo la divisione del lotto è fattibile, considerato che esiste una stradella, lungo il bordo settentrionale che permette la facile fruibilità delle due porzioni.

Per attuare una divisione equa in due porzioni di pari estensione, però necessita frazionare, in direzione Nord-Sud, la particella 266, del foglio 86.

La particella in questione, infatti, si colloca a metà dell'appezzamento (anche per questo è stata scelta per l'alloggiamento del traliccio) e sviluppa una superficie notevole (rispetto alle altre) di ben 2140 mq complessivi.

Attribuire il terreno individuato con tale mappale all'una o all'altra parte comporterebbe un conguaglio decisamente sproporzionato, e trattandosi di una vendita all'asta, di fatto irrealizzabile.

In conclusione e in conformità a quanto esposto, il lotto è da intendersi come unico ed indivisibile e nell'assegnare il valore alla porzione da mettere in vendita si terrà conto della riduzione, come per legge.

LOTTO 9 → Al fine di stabilire un'ipotetica "divisione fisica" dell'alloggio nel corso del sopralluogo presso i cespiti eseguiti, si è preso atto della conformazione strutturale del bene e degli spazi comuni e si sono vagliate tutte le cause valide a decidere se



procedere o meno con un'operazione di frazionamento.

Sono molteplici, però, i fattori che portano ad escludere la suddivisione fisica dell'unità immobiliare: in primo luogo, è da considerare che non esistono terzi soggetti proprietari dell'immobile.

La proprietà spetta, infatti, alla società [REDACTED]

[REDACTED] eseguita per la quota pari al totale; pertanto, non si rende opportuno "tutelare" parte del cespite dall'espropriazione forzata.

Anche dal punto di vista catastale, risulta inconveniente, in quanto trattasi di un'unica unità immobiliare.

Ma l'aspetto più importante da vagliare, riguarda quello fisico, in quanto la ripartizione degli spazi è da scartare per problematiche strutturali, poiché l'alloggio è parte costituente di un edificio di maggiore consistenza e di vetusta edificazione, e che quindi non presenta le condizioni basilari per procedere all'installazione di un secondo accesso.

Da considerare, infine, sia la fruibilità del cespite, che se ridotto risulterebbe praticamente invivibile e sia l'aspetto economico, infatti, una riduzione della superficie dell'appartamento in seguito ad un frazionamento, non farebbe che abbattere il valore venale del cespite.

In conclusione, per quanto appena espresso, l'ipotesi di divisione fisica dell'alloggio è da escludere e, pertanto, il lotto deve inevitabilmente intendersi quale unico ed indivisibile.

LOTTO 10 → Anche in questo caso, allo scopo di stabilire



un'ipotetica "divisione fisica" dell'alloggio, nel corso del sopralluogo presso i cespiti eseguiti si è preso atto della conformazione strutturale del bene e degli spazi comuni e si sono vagliate tutte le cause valide a decidere se procedere o meno con un'operazione di frazionamento.

Sono molteplici, però, i fattori che portano ad escludere la suddivisione fisica dell'unità immobiliare: in primo luogo è da considerare che non esistono terzi soggetti proprietari dell'immobile.

La proprietà spetta, infatti, alla società [REDACTED], eseguita per la quota pari al totale; pertanto, non si rende opportuno "tutelare" parte del cespite dall'espropriazione forzata.

Anche dal punto di vista catastale, risulta inconveniente, in quanto trattasi di un'unica unità immobiliare.

Ma l'aspetto più importante da vagliare, riguarda quello fisico, in quanto la ripartizione degli spazi è da scartare per problematiche strutturali, poiché l'alloggio è parte costituente di un edificio di maggiore consistenza e di vetusta edificazione e che, quindi, non presenta le condizioni basilari per procedere all'installazione di un secondo accesso.

Da considerare, infine, sia la fruibilità del cespite, che se ridotto risulterebbe praticamente invivibile e sia l'aspetto economico, infatti, una riduzione della superficie dell'appartamento in seguito ad un frazionamento, non farebbe che abbattere il valore venale del cespite.



In conclusione, per quanto appena espresso, l'ipotesi di divisione fisica dell'alloggio è da escludere e, pertanto, il lotto deve inevitabilmente intendersi quale unico ed indivisibile.

LOTTO 11 → E' formato dal suolo urbanizzato utilizzato, impropriamente ed arbitrariamente come parcheggio dai conduttori degli alloggi vicini, con accesso diretto da via Degli Itali, in Nicastro di Lamezia Terme.

Come già relazionato nelle risposte ai quesiti precedenti, i cespiti (due esigue strisce di terreno parallele) appartengono esclusivamente alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED]. È pervenuto con Compravendita a rogante Bilangione Mario, repertorio N. 85417 raccolta N. 24195 del 25/05/2005 registrato a Lamezia Terme il 31/05/05 al N. 896 serie 1T e trascritto il 06/06/2005 al N. 14136 R.G. e N. 8100 R.P. **(vedi allegato F)**.

Il pignoramento immobiliare del 05/12/2016, R.P. N. 12322, R.G. N. 15932, derivante da domanda giudiziale del 22/11/2016, rep. N. 983, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme (CZ), per l'appunto, colpisce l'intera quota di proprietà dei cespiti sopra citati **(vedi alleg. E)**.

Di conseguenza, considerando che non esistono terzi soggetti proprietari della massa immobiliare esecutata, e che, pertanto, non necessita "tutelare" parte della stessa dall'espropriazione forzata, l'ipotesi di divisione è di secondaria importanza, seppure trattasi di terreni identificati univocamente con due estremi catastali differenti (e, quindi, di fatto, divisi).



In occasione del sopralluogo presso i cespiti eseguiti, altresì, lo scrivente ne accertava le caratteristiche intrinseche ed estrinseche al fine di individuare l'ipotesi migliore per la formazione dei lotti.

Trattandosi di un suolo urbanizzato di modestissima estensione sono state scartate tutte le ipotesi di divisione che non avrebbero alcun significato razionale.

In conclusione, e in conformità a quanto esposto, il lotto è da intendersi come unico ed indivisibile.

LOTTO 12 → Anche nel caso in esame siamo in presenza di un suolo urbanizzato utilizzato ed aggregato, impropriamente ed illegittimamente, alla restante e maggiore corte esclusiva dei fabbricati limitrofi, con accesso diretto da via Dei Taurini incrocio con via Degli Uliveti, traverse di via Bizantini, in Nicastro di Lamezia Terme.

Come già relazionato nelle risposte ai quesiti precedenti, il bene appartiene esclusivamente alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] pervenuto con compravendita a rogante Bilangione Mario, repertorio N. 85417 raccolta N. 24195 del 25/05/2005 registrato a Lamezia Terme il 31/05/05 al N. 896 serie 1T e trascritto il 06/06/2005 al N. 14136 R.G. e N. 8100 R.P. **(vedi allegato F)**.

Il pignoramento immobiliare del 05/12/2016, R.P. N. 12322, R.G. N. 15932, derivante da domanda giudiziale del 22/11/2016, rep. N. 983, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme (CZ), per l'appunto, colpisce l'intera quota di proprietà dei cespiti sopra citati **(vedi alleg. E)**.



Di conseguenza, considerando che non esistono terzi soggetti proprietari della massa immobiliare esecutata, e che, pertanto, non necessita "tutelare" parte della stessa dall'espropriazione forzata, l'ipotesi di divisione è di secondaria importanza, seppure trattasi di terreno e come tale "frazionabile".

In occasione del sopralluogo presso il cespite esecutati, altresì, lo scrivente ne accertava le caratteristiche intrinseche ed estrinseche al fine di individuare l'ipotesi migliore per la formazione dei lotti.

Trattandosi di un suolo urbanizzato di modestissima estensione sono state scartate tutte le ipotesi di divisione che non avrebbero alcun significato razionale.

In conclusione, e in conformità a quanto esposto, il lotto è da intendersi come unico ed indivisibile.

LOTTO 13 → Trattasi di un suolo agricolo, con accesso dalla strada di servizio esterna all'Aeroporto Internazionale di Lamezia Terme "Sant'Eufemia", lato Nord che si dipana dalla grande rotatoria sulla S.S. N. 18 ed incrocia viale Rodolfo Imbrogno (viale di accesso principale agli imbarchi/arrivi aeroportuali), in Sant'Eufemia Lamezia, territorio di Lamezia Terme, e poi degenera in una strada sterrata che serve le innumerevoli proprietà agricole distribuite nell'area, censito al Catasto rustico al Foglio 16, Particelle: 128 - 129 - 264 - 265 - 359 - 360 - 361 - 362.

Come già relazionato nelle risposte ai quesiti precedenti, i cespiti appartengono esclusivamente alla signora [REDACTED], soggetto esecutato, nata a [REDACTED]



██████████ in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Rosaria Carmela Agapito al repertorio N. 42216 raccolta N. 7586 del 25/08/1993, registrato a Lamezia Terme il 07/09/1993 al N. 1915, serie I trascritto il 09/09/1993, al N. 16865 R.G. e N. 14175 R.P. **(vedi allegato F).**

Il pignoramento immobiliare del 05/12/2016, R.P. N. 12322, R.G. N. 15932, derivante da domanda giudiziale del 22/11/2016, rep. N. 983, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme (CZ), per l'appunto, colpisce l'intera quota di proprietà dei cespiti sopra citati **(vedi alleg. E).**

Di conseguenza, considerando che non esistono terzi soggetti proprietari della massa immobiliare esecutata e che, pertanto, non necessita "tutelare" parte della stessa dall'espropriazione forzata, l'ipotesi di divisione è di secondaria importanza, seppure trattasi di terreni identificati univocamente con tre estremi catastali differenti (e, quindi, di fatto, divisi).

In occasione del sopralluogo presso i cespiti esecutati, altresì, lo scrivente ne accertava le caratteristiche intrinseche ed estrinseche al fine di individuare l'ipotesi migliore per la formazione dei lotti.

Come già trattato, nel caso in ispecie, l'appezzamento è suddiviso già "naturalmente" in due tronconi a causa del passaggio della condotta da ascrivere al consorzio di bonifica ma trattandosi di un appezzamento di terreno con utilizzo e destinazione agricola, allo stato, salvo variazione dello strumento urbanistico, non è possibile utilizzare i suoli ad altri fini se non quelli prettamente colturali; appare evidente, quindi, che è "conveniente" assegnare al lotto l'estensione



maggior possibile per renderlo più appetibile sul mercato, così per come già chiarito in precedenza.

Inoltre, un frazionamento in parti comporta quasi automaticamente l'istaurarsi di servitù di passaggio che è sempre il caso di scongiurare nel caso di procedure esecutive.

In conclusione, e in conformità a quanto esposto, il lotto è da intendersi come unico ed indivisibile.

LOTTO 14 → Così per come ampiamente esposto nelle risposte ai quesiti precedenti, il lotto 14 è formato dall'appartamento al piano primo, corredato da un box al seminterrato, afferenti un palazzo a maggior consistenza ubicato in Via R. Scotellaro, in Sant'Eufemia di Lamezia Terme (CZ).

I cespiti, come si desume dal verbale di pignoramento del 05/10/2016, Registro generale N. 15932, Registro particolare N. 12322, risultano pignorati per il totale **(vedi allegato E)**.

Non necessita, pertanto, preservare dall'espropriazione forzata parte del compendio immobiliare ipotecato, in quanto il pignoramento colpisce per l'intero, la ditta esecutata, ossia la [REDACTED]

Dal punto di vista catastale, una divisione sarebbe fattibile in quanto trattasi di due unità immobiliare distinte; è preferibile, altresì, per il proprietario, avere a disposizione un box da utilizzare come autorimessa.

Altri aspetti, ancora, escludono la possibilità concreta di un frazionamento di cespiti; in primo luogo è da considerare la natura dei cespiti; di fatto, si tratta di un appartamento con annessa



autorimessa al piano seminterrato per i quali una suddivisione risulterebbe irrazionale in quanto non avrebbe significato vendere l'alloggio sprovvisto di box (e viceversa).

Anche dal punto di vista economico, una riduzione in termini di superficie non ne renderebbe più appetibile la vendita.

In conclusione, quindi, il lotto in esame, è da intendersi unico ed indivisibile.

LOTTO 15 → Trattasi di un lastrico solare, accessibile dai corpi scale A e B attraverso due porte metalliche, allocato al piano quarto di un edificio a maggiore consistenza, ubicato in via Rocco Scotellaro snc, scala A e B, in Sant'Eufemia Lamezia, territorio di Lamezia Terme, censito al Catasto fabbricati al Foglio di mappa N. 14, Particella 923, sub. 88.

Il cespite, così per come riportato nel verbale di pignoramento del 05/10/2016, Registro generale N. 15932, Registro particolare N. 12322, risulta pignorato per il totale **(vedi allegato E)**.

Non necessita, pertanto, preservare dall'espropriazione forzata parte del compendio immobiliare ipotecato, in quanto il pignoramento colpisce per l'intero, la ditta esecutata, ossia la XXXXXXXXXX

Dal punto di vista catastale, una divisione sarebbe fattibile in quanto trattasi di una superficie sufficientemente estesa, ma tale scelta non avrebbe alcuna conseguenza razionale, viste le premesse.

Anche dal punto di vista economico, una riduzione in termini di superficie non ne renderebbe più appetibile la vendita.

In conclusione, quindi, il lotto in esame, è da intendersi unico



ed indivisibile.

LOTTO 16 → Valgono le medesime considerazioni espresse per il lotto precedente, in quanto trattasi di un altro lastrico solare, accessibile dai corpi scale A e B attraverso due porte metalliche, allocato al piano quarto di un edificio a maggiore consistenza, ubicato in via Rocco Scotellaro snc, scala A e B, in Sant'Eufemia Lamezia, territorio di Lamezia Terme, censito al Catasto fabbricati al Foglio 14, Particella 923, sub. 87.

Il cespite, così per come riportato nel verbale di pignoramento del 05/10/2016, Registro generale N. 15932, Registro particolare N. 12322, risulta pignorato per il totale **(vedi allegato E)**.

Non necessita, pertanto, preservare dall'espropriazione forzata parte del compendio immobiliare ipotecato, in quanto il pignoramento colpisce per l'intero, la ditta esecutata, ossia la [REDACTED]

Nel caso in esame, per come detto, la vendita riguarderà la proprietà, ma di fatto, concretizzabile nell'uso esclusivo ad appannaggio delle quattro unità immobiliari che "abbracciano" il cespite in esame.

Dal punto di vista catastale, una divisione sarebbe fattibile in quanto trattasi di una superficie estesa, ma tale scelta appare un'inutile complicazione visto già il quadro compresso che caratterizza il lotto in esame, in termini di proprietà ed uso.

Anche dal punto di vista economico, una riduzione in termini di superficie non ne renderebbe più appetibile la vendita.

In conclusione, quindi, il lotto in esame, è da intendersi unico



ed indivisibile.

LOTTO 17 → E' formato dal suolo urbanizzato utilizzato, impropriamente ed arbitrariamente come parcheggio dai proprietari conduttori del condominio nomato "Palazzo R. Scotellaro", ubicato sull'omonima via in Sant'Eufemia di Lamezia Terme.

Come già relazionato nelle risposte ai quesiti precedenti, il cespite appartiene esclusivamente alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED]

pervenuto con atto di Permuta del 02/07/2008 a rogito del notaio Panzarella Sebastiano al repertorio N. 5651, raccolta N. 3435, registrato in Catanzaro l'08/07/2008 al N. 5352, trascritto a Catanzaro l'08/07/2008 al N. 11315 R.G. e al N. 7156 R.P. **(vedi allegato F).**

Il pignoramento immobiliare del 05/12/2016, R.P. N. 12322, R.G. N. 15932, derivante da domanda giudiziale del 22/11/2016, rep. N. 983, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme (CZ), per l'appunto, colpisce l'intera quota di proprietà dei cespiti sopra citati **(vedi alleg. E).**

Di conseguenza, considerando che non esistono terzi soggetti proprietari della massa immobiliare esecutata, e che, pertanto, non necessita "tutelare" parte della stessa dall'espropriazione forzata, l'ipotesi di divisione è di secondaria importanza, seppure trattasi di un terreno e come tale, quindi, divisibile frazionabile.

In occasione del sopralluogo presso i cespiti esecutati, altresì, lo scrivente ne accertava le caratteristiche intrinseche ed estrinseche al fine di individuare l'ipotesi migliore per la formazione dei lotti.



Trattandosi di un suolo urbanizzato di modestissima estensione sono state scartate tutte le ipotesi di divisione che non avrebbero alcun significato razionale.

In conclusione, e in conformità a quanto esposto, il lotto è da intendersi come unico ed indivisibile.



QUESITO N. 7

Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissa sa 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.

Durante i sopralluoghi effettuati presso i cespiti eseguiti, collocati negli ex Comuni di Sambiasse, Nicastro e Sambiasse, nel territorio di Lamezia Terme, lo scrivente aveva modo di constatarne lo stato di possesso e di conservazione.

LOTTO N. 1 – La villa corredata da un vasto giardino sita in via Tommaso Colloca di Sambiasse, rappresenta la residenza principale dei coniugi [REDACTED], entrambi eseguiti.

Inoltre, per come detto, la signora [REDACTED] è l'amministratore unico della società [REDACTED]

Come più volte ribadito, infatti, le singole porzioni, pignorate per l'intero, appartengono a diversi soggetti; nello specifico: la particella 1651 del foglio 85 – villa - di esclusiva proprietà della [REDACTED] per avere acquistato il suolo con atto di compravendita a rogito della dott. Mario Bilangione, del 28 maggio 2004, rep. N. 81046 raccolta N.



22695, registrato a Lamezia Terme il 11/06/2004 al N. 707, serie 1T e trascritto a Catanzaro il 14/06/2004 al N. 11493 R.G. e N. 7890 R.P. **(vedi allegato F)**.

La Particella 1761 foglio 85 - di proprietà esclusiva della signora [REDACTED] parte in causa e pignorata per la quota di spettanza pari a 1/1, nata a [REDACTED] pervenute con atto di compravendita del 19/12/2002, a rogito del notaio Mario Bilangione, repertorio N. 75890 raccolta N. 20766, registrato a Lamezia Terme il 03/01/2003 al n. 9 e trascritto il 15/01/2003 al N. 756 R.G. e al N.602 R.P. in particolare l'atto riguardava la particella ex 1595 del foglio 85, oggi identificata al foglio 85 particella 1761 **(vedi allegato F)**.

La Particella 1897 Foglio 85 - i terreni, di proprietà esclusiva di [REDACTED] con sede in [REDACTED] sono pervenuti con diversi atti di compravendita che a seguito di variazione e soppressioni hanno generato l'odierno mappale (particella 1897, Foglio 85).

LOTTO N. 2 - Lo stabile corredato della corte esterna (compresa la porzione di terreno che rappresenta il Lotto N. 3) è stata concessa dalla proprietà: [REDACTED] per quanto riguarda il capannone e corte esclusiva e [REDACTED] per quanto riguarda il terreno ricompreso nel lotto N. 3, in affitto con regolare contratto.

L'affitto si esplica tra la signora [REDACTED]



[REDACTED], con sede in via [REDACTED]

[REDACTED] (conduttore) della durata di anni 6 a decorrere dal 01 Aprile 2016 sino al 30 Marzo 2022, e sarà tacitamente rinnovata di ulteriori anni sei; il canone della locazione è stabilito in 29.400,00, (ventinovemilaquattrocento/00) annui, da corrispondere in 12 (dodici) rate mensili anticipate dell'importo di € 2.450,00 **(vedi allegato H)**.

Il contratto veniva registrato per via telematica presso l'ufficio di Lamezia Terme (codice identificativo TDH) il 24/04/2016 al N. 1670, serie 690, serie 3T, Codice Identificativo del Contratto: TDH16T0069000WE **(vedi allegato H)**.

Dalla lettura del citato contratto si evincono i dati salienti necessari per dare una risposta compiuta al quesito: *"Il giorno uno del mese di Aprile dell'anno 2016, in Lamezia Terme, con la presente scrittura privata, atta a valere a tutti gli effetti di legge, tra le seguenti parti: -*

[REDACTED] di seguito denominata anche "locatore"; - la [REDACTED]

[REDACTED] in persona del suo legale rappresentante p.t. Sig. [REDACTED]

[REDACTED] di seguito denominato anche "conduttore"; si conviene e stipula quanto segue " Articolo 1) La [REDACTED]

[REDACTED] concede in locazione per uso commerciale alla Società [REDACTED]

[REDACTED] l'immobile urbano sito in Lamezia Terme, Via Savutano n. 44/B, identificato nel N.C.E.U. dello stesso Comune alla sezione di Sambiasse, foglio 85, particelle 1764-sub 1, 1764-



sub 2, 1764-sub 3 e 1765, consistenti in un capannone commerciale di mq 500, negli annessi uffici e nel piazzale antistante. Articolo 2) La locazione avrà la durata di anni sei, a decorrere dal 01 Aprile 2016 sino al 30 Marzo 2022, e sarà tacitamente rinnovata di ulteriori anni sei, ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 della Legge 27.07.1978 n. 392, nell'ipotesi in cui non sopraggiungerà formale disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo lettera raccomandata a/r, almeno sei mesi prima della scadenza del presente contratto. Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto con preavviso di mesi sei con lettera racc. con ricevuta di ritorno, ai sensi dell'art. 27, 7° comma, della Legge 27.07.1978 n. 392. Articolo 3) Il prezzo della locazione è stabilito in 6 29.400,00, (ventinovemilaquattrocento/00), annui, da corrispondere in 12 (dodici) rate mensili anticipate dell'importo di € 2.450,00 (duemilaquattrocentocinquanta/00), mediante assegno bancario direttamente nelle mani del locatore. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 della Legge 27.07.1978 n. 392 le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. Articolo 4) Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. Articolo 5) I locali si concedono per il solo uso di Attività Commerciale legata all'oggetto sociale del conduttore, con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione. Articolo 6) Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, 8° comma, della Legge 27.07.1978 n. 392 si dichiara che il diniego di autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del conduttore non potrà essere motivo di recesso. Articolo 7) Il locatore dichiara che l'immobile è provvisto di concessione di edificazione ottenuta in data 14-01-2003 per deposito di attrezzature agricole e, in seguito ad una richiesta di cambio di destinazione d'uso in sanatoria di cui alle istanze prot. n. 70655 del 10.12.2004 e prot. n. 59757 del 24.10.2005, della certificazione di sanabilità per uso commerciale rilasciata dal



Dirigente del Settore Condono Edilizio del Comune di Lamezia Terme il 4.11.2005 allegata in copia al presente contratto per costituirne parte integrante. Le parti prevedono al riguardo che il mancato rilascio della concessione in sanatoria da parte del Comune di Lamezia Terme, atteso che il conduttore è stato reso pienamente edotto dello stato del relativo iter burocratico-amministrativo e che si è espressamente determinato alla immediata stipulazione del contratto di locazione, non determinerà alcuna forma di inadempimento imputabile alle parti determinando unicamente la risoluzione del presente contratto di locazione con effetti ex tunc. In tale ipotesi, pertanto, il conduttore sarà obbligato a rilasciare immediatamente l'intero immobile libero da persone e da cose, senza poter pretendere alcuna forma di risarcimento, indennità o altro, mentre il locatore sarà obbligato a restituire, salvo eventuali diversi inadempimenti imputabili al conduttore, la cauzione versata ai sensi e per gli effetti dell'art.15) del presente contratto. Articolo 8) Il conduttore dichiara di essere edotto che l'immobile nel periodo precedente alla locazione in corso non era adibito ad uso di abitazione. Articolo 9) Il conduttore dichiara di aver esaminato gli immobili ed i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da vizi che ne possano inficiare l'idoneità alla destinazione convenuta o che possano esporre a pericolo la salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni addizione che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore senza il preventivo consenso scritto del proprietario (art.1592 e 1593 c.c.). Resta a carico del conduttore la manutenzione degli immobili locati ed, in particolare, la manutenzione da farsi a tutti gli impianti presenti nell'immobile locato, agli infissi ed alle saracinesche, motorizzate e non, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento nonché al piazzale ed al giardino ricompresi nel presente contratto di locazione. Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore prelevandone la spesa dal deposito cauzionale. -Articolo 10) Il conduttore esonera espressamente



il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli dal fatto od omissione di terzi nonché da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti da chiunque subiti all'interno dell'immobile locato. Articolo 11) Il conduttore si obbliga ad osservare e a fare osservare dai suoi familiari e dipendenti le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile. Articolo 12) Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà. Articolo 13) Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati. Articolo 14) L'inadempienza da parte del conduttore agli obblighi di cui alle clausole di cui agli articoli 2), 3), 4), 5) e 9) del presente contratto produrrà ipso iure la sua risoluzione, ai sensi e secondo le modalità di cui all'art. 1456 c.c., fermo restando il diritto del locatore al risarcimento dei danni. Articolo 15) Il conduttore versa al locatore, alla sottoscrizione del presente atto, la somma di € 6.750,00 (seimilasettecentocinquanta/00), a titolo di deposito cauzionale a garanzia di tutte le obbligazioni assunte con il presente atto. La somma depositata dal conduttore come cauzione sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali, potrà essere aumentata proporzionalmente al variare del canone di locazione e dovrà essere ricostituita in caso di suo utilizzo. Articolo 16) Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo relativa al contratto, i bolli per le quietanze e l'iva come per legge: l'imposta di registro sarà a carico di entrambi in parti uguali. Articolo 17) Per quanto non richiamato dal presente contratto si applica la disciplina dettata dal codice civile e dalle leggi speciali in materia di locazione. Articolo 18) La registrazione del contratto verrà eseguita a cura e spese del conduttore che fornirà tempestivamente al locatore copia del contratto registrato. Articolo 19) Il conduttore provvederà a stipulare polizza di assicurazione incendio e danni, senza esclusione degli eventi inerenti ad atti dolosi, atti vandalici, calamità naturali ecc., per il locale oggetto della locazione, adeguandosi inoltre alla vigente normativa per la sicurezza dell'immobile e degli impianti. Letto, approvato e sottoscritto - Lamezia Terme, Il 01 Aprile 2016" **(vedi allegato H).**

Il sopralluogo, però, faceva emergere l'esistenza sull'intera



copertura del capannone commerciale di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

Di tale aspetto, pertanto, veniva chiesto esplicito riferimento alla proprietà, la quale denunciava l'esistenza di un altro contratto di locazione **(vedi allegato H)**.

In particolare, tale contratto si esplica tra la signora [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] nato a

[REDACTED] titolare

dell'impresa individuale denominata [REDACTED]

corrente in [REDACTED] senza numero civico;

avente codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese

di Catanzaro [REDACTED] iscritta al Repertorio

Economico Amministrativo presso la Camera di Commercio I.A.A. di

Catanzaro al numero [REDACTED]; avente partita IVA numero

[REDACTED]

[REDACTED] (C.F. dichiarato [REDACTED]

[REDACTED] titolare dell'omonima impresa individuale,

corrente in [REDACTED] avente

codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle imprese di

Catanzaro [REDACTED]; iscritta al Repertorio Economico

Amministrativo presso la Camera di Commercio I.A.A. di Catanzaro al

numero [REDACTED] avente partita IVA numero [REDACTED] il

quale dichiarava, di intervenire al presente atto in proprio e nella sua

espressa qualità di Amministratore Unico e come tale legale



rappresentante della società a responsabilità limitata denominata

[REDACTED], con sede in [REDACTED]

[REDACTED] avente capitale sociale di euro

10.000,00 (diecimila virgola zerozero) interamente sottoscritto e

versato ed esistente per euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola

zerozero); avente durata fino al 31 dicembre 2040; avente codice

fiscale e partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese

di Catanzaro al numero [REDACTED]; iscritta al Registro delle

Imprese di Catanzaro al numero [REDACTED] autorizzato ad intervenire

al presente atto in virtù dei poteri riconosciutigli dai vigenti patti

sociali e giusta delibera dell'assemblea dei soci - [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] (C.F.

dichiarato [REDACTED] titolare dell'omonima impresa

individuale, corrente in [REDACTED]

[REDACTED]; avente codice fiscale e numero di iscrizione al

Registro delle Imprese di Bari [REDACTED] iscritta al

Repertorio Economico Amministrativo presso la Camera di Commercio

I.A.A. di Bari al numero [REDACTED] avente partita IVA numero

[REDACTED] - "conduttori".

In contratto citato, della durata di anni 21, avente ad oggetto

il tetto di copertura a due falde dell'immobile adatte alla realizzazione

di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica

mediante conversione diretta della radiazione solare tramite l'effetto

fotovoltaico, della capacità produttiva massima complessiva pari a 80



KWp, dietro corrispettivo di un canone di locazione fissato, per l'intera durata del contratto, nella somma complessiva di euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zerozero) **(vedi allegato H)**.

Il contratto è precisamente una "Scrittura privata con sottoscrizione autentica", veniva rogata dal notaio Mario Bilangione il 08/06/2012, numero di repertorio N. 101528, raccolta N. 34747, registrato a Lamezia Terme il 18/06/2012 al N. 1670, serie 1T, modello unico e trascritto a Catanzaro il 19/06/2012 al N. 8252 R.G. e N. 6759 R.P. **(vedi allegato H)**.

Di seguito si riportano i dati salienti del citato contratto: [REDACTED]

[REDACTED] ed ivi residente alla via
Coschi n.ro 21, la quale dichiarava di essere coniugata in regime di separazione dei beni, C.F.

[REDACTED] titolare dell'impresa individuale
denominata [REDACTED] corrente in [REDACTED]
numero civico; avente codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di
Catanzaro [REDACTED] iscritta al Repertorio Economico Amministrativo
presso la Camera di Commercio I.A.A. di Catanzaro al numero [REDACTED] avente partita IVA
numero [REDACTED]

domiciliato alla via [REDACTED] titolare
dell'omonima impresa individuale, corrente in [REDACTED] alla via [REDACTED]
[REDACTED] numero di iscrizione al Registro delle imprese di Catanzaro
[REDACTED] iscritta al Repertorio Economico Amministrativo presso la
Camera di Commercio I.A.A. di Catanzaro al numero [REDACTED] avente partita IVA numero



██████████ il quale dichiara, di intervenire al presente atto in proprio e nella sua espressa qualità di Amministratore Unico e come tale legale rappresentante della società a responsabilità limitata denominata "██████████", con sede in ██████████ alla ██████████ avente capitale sociale di euro 10.000,00 (diecimila virgola zerozero) interamente sottoscritto e versato ed esistente per euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zerozero); avente durata fino al 31 dicembre 2040; avente codice fiscale e partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Catanzaro al numero ██████████; iscritta al Registro delle Imprese di Catanzaro al numero ██████████ autorizzato ad intervenire al presente atto in virtù dei poteri riconosciutigli dai vigenti patti sociali e giusta delibera dell'assemblea dei soci in data odierna; - ██████████
██████████ alla via ██████████
██████████ titolare dell'omonima impresa individuale, corrente in ██████████
avente codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bari ██████████ iscritta al Repertorio Economico Amministrativo presso la Camera di Commercio I.A.A. di Bari al numero "██████████"; avente partita IVA numero ██████████
(in seguito denominati, per brevità, "conduttore") - Il Locatore ed il Conduttore, per brevità, potranno essere definiti congiuntamente come le "Parti". - Premesso: A) che il conduttore sta valutando l'opportunità di procedere alla realizzazione di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica mediante conversione diretta della radiazione solare tramite l'effetto fotovoltaico, composto principalmente da un insieme di moduli fotovoltaici, uno o più gruppi di conversione della corrente continua in corrente alternata ed altri componenti elettrici minori, cavi elettrici e strutture di supporto (di seguito per brevità impianto fotovoltaico) sulla copertura dell'edificio in appresso descritto di seguito definita per brevità "l'area"; B) che il locatore è proprietario del seguente immobile sito in territorio del Comune di Lamezia Terme (Catanzaro), sezione censuaria di Sambiasse, alla contrada Savutano senza numero civico e,



precisamente: capannone ad uso attività commerciale, su due livelli, della consistenza catastale complessiva di circa mq. 650 (seicentocinquanta), composto da prefabbricato in cemento armato adibito ad uffici e deposito, con sovrastante copertura a due falde, con annessa corte di esclusiva pertinenza, confinante con lottizzazione denominata "Lucia ed altri", proprietà [REDACTED] Srl", società [REDACTED] via Savutano, salvo altri.

Detto immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme sezione censuaria di Sambiasè, in ditta [REDACTED] foglio di mappa 85, particelle: - 1764, sub. 2, contrada Savutano snc., piano T-1°, zona censuaria 1^, categoria C/1, classe 4^, consistenza catastale mq 400, rendita catastale euro 3.387,96; - 1764 sub. 3, contrada Savutano snc., piano T., zona censuaria 1^, categoria C/1, classe 4^, consistenza catastale mq 250 rendita catastale euro 2.117,47; - 1764 sub. 1, contrada Savutano snc., piano T., zona censuaria 1^, corte; C) ai fini della provenienza, che il terreno su cui insiste il fabbricato sopra descritto è pervenuto al "Locatore" in virtù di atto di compravendita per Notar Mario Bilangione da Nocera Terinese del 19 dicembre 2002, rep. 75890, registrato a Lamezia Terme il 3 gennaio 2003 al n. 9, e trascritto a Catanzaro il 15 gennaio 2002 ai nn. 756/602; -D) che le sopra costituite o rappresentate parti sono giunte alla determinazione di procedere alla stipula di un contratto di locazione avente ad oggetto il tetto di copertura a due falde dell'immobile sopra descritto alla lettera B) – fatto salvo quanto meglio precisato in appresso all'art. 7 - al fine di sfruttare l'impianto di generazione di energia elettrica, sopra descritto, per una durata di anni 21 (ventuno) ai patti ed alle condizioni di cui al presente contratto. Tutto ciò premesso e confermato, le parti, come sopra costituite o rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

- Articolo 1 - Premesse ed Allegati- Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente contratto e sono vincolanti tra le Parti. - Articolo 2 - Oggetto della locazione- 2.1. La signora [REDACTED] quale "locatore", con tutte le garanzie di legge, concede in locazione in favore delle ditte individuali [REDACTED] [REDACTED] e della Società [REDACTED] che, come



sopra costituiti o rappresentate, ciascuno in ragione di 1/4 (un quarto) dell'intero, quale "conduttore", accettano, la copertura a due falde del seguente immobile sito in territorio del Comune di Lamezia Terme (Catanzaro), sezione censuaria di Sambiasse, alla contrada Savutano, senza numero civico e, precisamente: - capannone ad uso attività commerciale, su due livelli, della consistenza catastale complessiva di circa mq. 650 (seicentocinquanta), composto da prefabbricato in cemento armato adibito ad uffici e deposito con sovrastante copertura a due falde, con annessa corte di esclusiva pertinenza, confinante con la lottizzazione denominata "Lucia ed altri", proprietà [REDACTED] società [REDACTED] proprietà [REDACTED] via Savutano, salvo altri. - Detto immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme sezione censuaria di Sambiasse, in ditta [REDACTED] foglio di mappa 85, particelle: - 1764, sub. 2, contrada Savutano snc., piano T.-1°, zona censuaria 1^, categoria C/1, classe 4^, consistenza catastale mq 400, rendita catastale euro 3.387,96; - 1764 sub. 3, contrada Savutano snc., piano T., zona censuaria 1^, categoria C/1, classe 4^, consistenza catastale mq 250, rendita catastale euro 2.117,47; - 1764 sub. 1, contrada Savutano snc., piano T., zona censuaria 1, corte. Le parti come sopra costituite o rappresentate, precisano che la costituzione del presente diritto di locazione avviene al fine della realizzazione di n.ro 4 (quattro) impianti fotovoltaici della capacità produttiva massima complessiva pari a 80 KWp, nonché della successiva conduzione e manutenzione, per una durata di anni 21 (ventuno), anni che si intendono decorrenti dalla stipula del presente atto. - Le parti, come sopra costituite o rappresentate, a maggior chiarimento allegano al presente atto, sotto la lettera "A", per formarne parte integrante e sostanziale, apposito elaborato planimetrico. - Le parti, come sopra costituite o rappresentate, convengono espressamente il diritto di accrescimento reciproco del diritto di locazione come sopra concesso, per qualunque ipotesi di estinzione del diritto di uno di essi, ivi compreso il caso di fallimento o di sottoposizione a procedura concorsuale di uno dei conduttori, fatta salva la proprietà dell'impianto che rimane nella disponibilità di ciascun conduttore. Ai sensi e per gli effetti degli Articoli 1027 e seguenti del Codice Civile e degli



ulteriori termini e condizioni di seguito precisati, la signora [REDACTED] costituisce sull'immobile sopra descritto in favore delle ditte individuali [REDACTED] [REDACTED] che, come sopra costituite o rappresentate, ciascuno in ragione di 1/4 (un quarto) dell'intero, accettano ed acquistano la servitù di passaggio e cavidotto, al solo fine di consentire la costruzione, il funzionamento, la manutenzione e l'esercizio dell'impianto fotovoltaico di cui sopra. La parte locatrice garantisce la piena e legittima disponibilità delle aree, come individuate in precedenza, e che le stesse sono libere ed esenti da oneri, pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli per la parte conduttrice che potrebbero impedire o anche limitare la costruzione e la manutenzione degli impianti fotovoltaici; ad eccezione dell'ipoteca volontaria iscritta a Catanzaro in data 4 gennaio 2006, ai nn. 183/12 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede in Siena alla piazza Salimbeni, nascente da contratto di finanziamento per notar Mario Bilangione da Nocera Terinese del 27 dicembre 2005, rep. 87639, registrato a Lamezia Terme il 3 gennaio 2006 al n. 19; atto e formalità che la parte conduttrice dichiara di ben conoscere. La parte locatrice si obbliga a consentire, comunque, l'accesso alle aree interessate dall'intervento anche ai fini delle attività di progettazione esecutiva e di realizzazione delle opere necessarie per la connessione alla rete del Distributore, immediatamente dopo la stipula del presente atto, anche mediante consegna delle chiavi di accesso all'area in oggetto. La parte locatrice autorizza espressamente i conduttori a realizzare opere e/o manufatti necessari o utili alla corretta installazione e/o manutenzione degli impianti fotovoltaici; opere che potranno essere realizzate, a scelta dei conduttori, sul tetto di copertura o sull'annessa corte di pertinenza del fabbricato. La parte locatrice si impegna, pertanto, sin da ora, per quanto occorrer possa, a prestare il proprio consenso ed a fare, comunque, tutto quanto necessario per la presentazione ed ottenimento di eventuali autorizzazioni. I conduttori come sopra costituiti o rappresentati, garantiscono che nello svolgimento dell'installazione degli impianti useranno buona diligenza e non recheranno danno



alcuno alla struttura all'infuori delle opere necessarie ad installare l'impianto fotovoltaico e relative opere di collegamento alla rete del Distributore ed a metterli in sicurezza. - Articolo 3 - Consegna dell'Area - 3.1. Le Parti espressamente dichiarano che il possesso materiale dell'Area in oggetto viene consegnato alla parte Condottrice dalla data odierna per tutti gli effetti utili ed onerosi, nello stato di fatto e diritto in cui si trova ben noto al conduttore. - Articolo 4 - Dichiarazioni e garanzie del Locatore - Il Locatore dichiara e garantisce che l'Area è di sua piena ed esclusiva proprietà, possesso e godimento ed è libera da ipoteche, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli - fatta salva la formalità ipotecaria sopra citata nonché quella in appresso descritta - vincoli ed oneri reali in genere, nonché, da eventuali diritti di prelazione, da controversie pendenti, né risultano avanzate pretese o fatte valere responsabilità in relazione all'Area; il Locatore dichiara, inoltre, ai fini della provenienza che il terreno su cui insiste il fabbricato in oggetto è allo stesso pervenuto in virtù del sopra citato in premessa atto pubblico che qui si intende integralmente trascritto e riportato. - Le parti, come sopra costituite o rappresentate, precisano che l'immobile di cui sopra all'articolo 2 risulta altresì gravato da ipoteca giudiziale iscritta in data 7 luglio 2011 ai nn. 9703/1562, nascente da decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 5 maggio i 2011 numero di repertorio 14686/2011, dell'importo di euro 57.000,00 (cinquantasettemila virgola zerozero) a garanzia di un importo di capitale pari ad euro 38.025,81 (trentottomilaventicinque virgolaottantuno), iscritta a favore della società ZURICH INSURANCE PLC Rappresentanza Generale per l'Italia, con sede in Milano; in merito a tale ultima formalità il locatore si impegna a procedere all'estensione completa del corrispondente debito ed alla conseguente cancellazione della formalità entro il termine di cinque mesi dalla data odierna, a sua cura e spese, relativamente all'immobile in oggetto; dichiara, altresì, per quanto occorrer possa, di tenere indenne il conduttore da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo. - In ogni caso le parti, come sopra costituite o rappresentate, convengono espressamente che qualora nel sopra citato termine, di mesi cinque il locatore non abbia provveduto all'estinzione del debito



sopra descritto ed alla conseguente cancellazione, della relativa formalità - sempre con riferimento all'immobile, sopra descritto all'articolo 2 - a titolo di penale, il conduttore tratterrà la somma di complessivi euro 17.500,00 (diciassettemilacinquecento virgola zerozero), corrispondente al saldo dei canoni di locazione ancora dovuti, senza che ciò comporti decadenza del presente contratto. - Articolo 5 - Durata - Il contratto di locazione avrà durata pari ad anni 21, (ventuno) con decorrenza dalla data odierna e con scadenza al 7 giugno 2033. - La durata del diritto di locazione è pari alla durata della gestione degli impianti corrispondente ad anni 21 (ventuno) ai fini della produzione di energia elettrica da immettere nella rete elettrica nazionale. La durata del diritto di locazione è incrementata dal tempo necessario alla realizzazione degli impianti ed alla stipula delle Convenzioni Conto Energia con il GSE S.p.A. - Gestore dei servizi Energetici - ente con socio unico Ministero dell'Economia ed delle Finanze D.Lgs n. 79/99 con sede legale a Roma Viale Maresciallo Pilsudski n.ro 92. Al termine di tale periodo, le Parti negozieranno in buona fede l'eventuale stipulazione di un nuovo contratto di locazione. 5.2 Le Parti, come sopra costituite o rappresentate, espressamente convengono che al Conduttore è concessa la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto di locazione, dandone avviso al Locatore, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, almeno sei mesi prima della data il cui recesso deve avere esecuzione. In caso di recesso dal contratto da parte del Conduttore nessun indennizzo o risarcimento spetterà al proprietario per l'anticipata estinzione del rapporto. - Articolo 6 - Canone di locazione - 6.1. Il canone di locazione per il godimento dell'Area che il Conduttore dovrà corrispondere al il Locatore viene determinato, per l'intera durata del presente contratto, nella somma complessiva di euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zerozero). Ai sensi e per gli effetti degli artt. 46 e seguenti in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. n. 445/2000, consapevoli delle responsabilità penali delle dichiarazioni mendaci, in relazione a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 D.L. 4 luglio 2006 n. 223 e successiva legge di conversione n. 248/2006, detto canone di locazione, per accordo espresso delle parti, viene versato con le



seguenti modalità: - euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zerozero), mediante assegno bancario non trasferibile numero "0815800159-05", tratto in data 2 maggio 2012 sulla Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., filiale di Lamezia Terme, da [REDACTED] - euro 6.000,00 (seimila virgola zerozero), mediante assegno bancario non trasferibile numero "0815800160", tratto in data odierna sulla Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., filiale di Lamezia Terme, da [REDACTED]; - euro 3.000,00 (tremila virgola zerozero), mediante assegno non trasferibile numero "0815779430", tratto in data odierna sulla Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., filiale di Lamezia Terme, da [REDACTED] - euro 3.000,00 (tremila virgola zerozero), mediante assegno bancario non trasferibile numero "0826398577-04", tratto in data odierna sulla Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., filiale di Lamezia Terme, da [REDACTED] - euro 3.000,00 (tremila virgola zerozero), mediante assegno bancario non trasferibile numero "1033307175", tratto in data odierna sul Banco di Napoli S.p.A., filiale di Monopoli, da [REDACTED] e con la firma del presente atto il "Locatore" ne rilascia corrispondente quietanza; - quanto alla restante somma di euro 17.500,00 (diciassettemilacinquecento virgola zerozero) , verrà corrisposta, senza maggiorazione di interessi alcuna, dal "Conduttore" al "Locatore", mediante appositi bonifici bancari, entro il 30 giugno 2014; le parti, come sopra costituite o rappresentate, convengono espressamente che la ricevuta dei bonifici bancari in oggetto costituirà quietanza di saldo, senza necessità di ulteriori atti e/o dichiarazioni da parte del "Locatore"; - Tale somma, rappresenterà anche il totale del loro corrispettivo, indipendentemente dall'eventuale installazione sull'area di altri elementi dell'impianto e dalla costruzione di strade di accesso. Resta espressamente inteso tra le parti che in caso di recesso anticipato dal contratto di locazione, ai sensi di quanto previsto al successivo art. 13, il corrispettivo complessivamente dovuto dal Conduttore non potrà essere in alcun modo ridotto e/o restituito. Il conduttore si impegna al puntuale e preciso ripristino di eventuali danni che dovessero essere arrecati alle strutture agli impianti ed al corpo del fabbricato del locatore



durante la conduzione dei lavori ed attività relative all'impianto fotovoltaico. - Articolo 7 - Utilizzo dell'Area - 7.1 Le Parti si danno reciprocamente atto che l'Area, oggetto di locazione, sarà utilizzata dal Conduttore per la realizzazione e/o la gestione dell'Impianto Fotovoltaico e delle attività ad esso direttamente correlate, fermo restando la facoltà per il Locatore di utilizzare il fabbricato per tutta la vita con le attività conformi con la sua destinazione e, comunque di altra attività che non comporti alcun svantaggio e/o impedimento alla durata del contratto di locazione, per lo svolgimento di attività svolta nell'Area dal Conduttore. - 7.2 Il Locatore si obbliga altresì a non esercitare le attività di cui al comma che precede, in maniera incompatibile con le attività che verranno svolte dal Conduttore o in maniera da ostacolare l'esercizio. È, inoltre obbligo del Locatore di non impiegare, immagazzinare, rilasciare nell'Area alcuna delle sostanze definite pericolose, tossiche o nocive dalle normative applicabili, ovvero rifiuti solidi, eccetto per le quantità necessarie per l'uso proprio nell'area e nei limiti in cui ciò non risulti dannoso per il Conduttore o per i suoi dipendenti, fatti salvi in ogni caso, ove previsti, i limiti di legge. - Articolo 8 - Autorizzazioni - Con riferimento ai lavori sull'Area relativi alla realizzazione dell'Impianto Fotovoltaico, il Locatore si impegna a sottoscrivere tutta la documentazione necessaria ed a conferire al Conduttore, ove consentito ai sensi di legge, gli opportuni mandati, deleghe e/o procure necessarie per compiere tutte le attività occorrenti ed opportune compreso l'ottenimento di documentazione preliminare, nulla osta, dichiarazioni, certificati, ecc.) che siano richieste dal Conduttore al fine di presentare domanda ed ottenere le autorizzazioni o concessioni edilizie e ogni altra autorizzazione necessaria per la realizzazione dell'impianto ai sensi di legge fermo restando che le relative spese resteranno ad esclusivo carico del Conduttore.- Articolo 9 - Restituzione dell'Area - 9.1 Alla scadenza del contratto, l'area tornerà senza oneri nella piena e completa disponibilità della parte locatrice quanto su esso realizzato sarà acquisito al patrimonio proprio, senza alcun onere o su richiesta smantellato a carico dei conduttori, senza che questi ultimi siano obbligati alla rimessa in pristino se non nei limiti della normale ed ordinaria amministrazione. - Articolo 10 - Esonero



di responsabilità – Il locatore rimarrà esonerato da qualsiasi responsabilità amministrativa, civile e penale connessa alla realizzazione, all'esercizio, alla gestione e alla manutenzione dell'impianto fotovoltaico, nonché all'uso di quanto costituisce oggetto della presente contratto.-

Le spese per le autorizzazioni comunali e nei confronti di qualunque altro Ente sono a carico esclusivo della parte concessionaria. - Articolo 11 - Obbligazioni del Conduttore – Il conduttore, come sopra costituito o rappresentato, si impegna ad informare periodicamente il “Locatore” in merito ai programmi dei lavori di costruzione. - Articolo 12 - Manutenzioni e sostituzioni - Sono a carico del “Conduttore” gli oneri e spese necessari per le manutenzioni, e tenere in piena efficienza gli impianti di rete e tutte le opere civili, gli impianti di rete, e tutte le strutture connesse in senso lato agli impianti nessuna esclusa, senza distinzione tra interventi di carattere ordinario, straordinario o derivante da un evento eccezionale ed imprevedibile; tale garanzia è ovviamente estesa anche alla manutenzione della copertura del capannone stesso. -

Articolo 13 - Cause di risoluzione del contratto – Il “Locatore” si riserva la facoltà di avvalersi nei confronti del “Conduttore” della clausola risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, anche per una sola delle seguenti cause: a) Fallimento dei conduttori; B) Violazioni gravi e ripetute nel curare la manutenzione degli impianti; c) Mancato pagamento della residua parte di prezzo per come sopra convenuto al precedente articolo 6. - Articolo 14 - Controversie e Foro competente - Qualora le Parti non riescano a risolvere bonariamente le contestazioni che dovessero sorgere tra esse a causa o in dipendenza dell'osservanza, dell'interpretazione e della esecuzione presente contratto, ed anche per quanto ivi non espressamente contemplato, si ricorrerà al Giudice Ordinario, la cui competenza è consensualmente fin d'ora riconosciuta ed attribuita al Foro di Lamezia Terme. - Articolo 15 – Spese - Tutte le spese del presente contratto sono convenute a carico del “Conduttore” che, come sopra costituito o rappresentato, si obbliga. - Tutte le altre spese relative al presente contratto, nonché le imposte e le tasse ad esso afferenti, nessuna esclusa od eccettuata, saranno a carico del “Conduttore”. - Articolo 16 – Cessione -16.1 Il Locatore presta sin d'ora il proprio



ampio consenso a che il Conduttore ceda, in tutto o in parte, il presente contratto di locazione a terzi e/o a eventuali enti finanziatori della realizzazione dell' "Impianto Fotovoltaico" ad altro soggetto da questi ultimi eventualmente indicato. - Articolo 17 – Riservatezza - 17.1 Le informazioni di tipo generale così come tutte le altre informazioni che si riferissero al progetto sviluppato dal Conduttore nell'area, sono di natura confidenziale (Informazioni fConfidenziali); dal momento della conclusione del presente contratto e per tutta la durata del contratto definitivo, il Locatore è obbligato a: a) Trattare e mantenere tutte le informazioni confidenziali ricevute dal Conduttore come confidenziali; b) Non rivelare né permettere che alcuno dei propri agenti, rappresentanti o dipendenti rivelino dati o informazioni relative al presente contratto, ai suoi allegati, alle altre informazioni rese successivamente disponibili o al contratto definitivo; c) Assumere la responsabilità per qualsiasi negligenza nella pubblicazione delle informazioni confidenziali senza la preventiva autorizzazione del Conduttore; d) Non rivelare le informazioni confidenziali a terzi o permetterne l'utilizzo da parte di terzi. - Articolo 18 – Rinvio - Per quanto non previsto nel presente contratto si rinvia alle norme vigenti. Le parti, come sopra costituite o rappresentate, richiedono il Notaio autenticante le sottoscrizioni di conservare il presente contratto nei suoi atti a raccolta. – Normativa sulla Privacy - Ad opera di tutte le parti di questo atto viene dichiarato e confermato di aver ricevuto dal notaio autenticante le sottoscrizioni informativa idonea ad assolvere agli obblighi previsti dall'art. 13 del Codice in materia di protezione dei dati personali e viene autorizzato stesso Notaio autenticante al "trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente atto per dare esecuzione all'atto stesso, per adempiere a doveri di Legge e per esigenze organizzative del suo ufficio. - Falerna Marina, lì 8 giugno 2012"

Il contratto veniva registrato a Lamezia Terme il 18/06/2012 al N. 1670, serie 1T, modello unico.

LOTTO N. 3 - Il suolo, seppure di proprietà della XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX è stato inserito nel contratto d'affitto che si esplica



tra la signora [REDACTED]

[REDACTED] locatore) e la società [REDACTED]

[REDACTED] con sede in via [REDACTED]

[REDACTED] (conduttore), della

durata di anni 6 a decorrere dal 01 Aprile 2016 sino al 30 Marzo 2022, e sarà tacitamente rinnovata di ulteriori anni sei; il canone della locazione è stabilito in 29.400,00, (ventinovemilaquattrocento/00) annui, da corrispondere in 12 (dodici) rate mensili anticipate dell'importo di € 2.450,00. Il contratto veniva registrato per via telematica presso l'ufficio di Lamezia Terme (codice identificativo TDH) il 24/04/2016 al N. 1670, serie 690, serie 3T, Codice Identificativo del Contratto: TDH16T0069000WE **(vedi alleg. H)**.

Allo stato, infatti, è parte integrante del piazzale utilizzato assiduamente dal conduttore.

Tale affermazione è stata accertata sul posto, in quanto lo spazio è utilizzato per parcheggio e manovra dei mezzi della società conduttrice e dei clienti; inoltre, come già ampiamente discusso l'accesso al capannone non è attuabile, da Nord, se non transitando sul lotto in esame.

LOTTO N. 4 – Il fabbricato a tre livelli fuori terra (compreso il sottotetto), seppure occupato dal signor [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] dalla sua famiglia e dal figlio non è oggetto di alcun contratto di locazione.



L'occupazione a titolo gratuito del bene avviene, presumibilmente, a causa della passata proprietà del cespite da ricondurre, per l'appunto, all'occupante.

LOTTO N. 5 – Il terreno agricolo è praticamente posto in disuso, come detto, sul suolo sono stati depositati nel tempo parti di macchine ed attrezzature impiegate dalle aziende di costruzioni riconducibili al signor [REDACTED]

Seppure non siano molti pezzi, la consistenza ed il peso degli stessi, nel caso di liberazione forzata del lotto, comporteranno per la procedura un esborso notevole valutabile in almeno 5.000,00 euro complessivi di trasporto e smaltimento in discarica del materiale di risulta.

Un altro aspetto che potrebbe limitare la piena disponibilità del cespite è rappresentato dall'esistenza dell'autorizzazione del passo carrabile del 19/10/2009, N. 195 (pratica N. 70 – 2007) che potrebbe essere revocata, in qualsiasi momento, da parte dell'ente comunale (come da autorizzazione) **(vedi allegato G)**.

In tal caso, formalmente, il terreno resterebbe senza alcun collegamento con la via pubblica, anche se, per come detto, attualmente via Tommaso Colloca è stata prolungata fino a raggiungere il cancello d'ingresso al bene.

LOTTO N. 6 – In occasione del sopralluogo, oltre ad effettuare il rilievo grafico e fotografico dello stabile, si faceva chiarezza sullo stato di possesso del bene, anche grazie alle volontarie asserzioni dei convenuti.



Nel dettaglio, emergeva che all'attualità l'immobile è locato al signor [REDACTED] con regolare "Contratto di Locazione", registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme il 12/10/2005, al N. 1463, serie 3 **(vedi allegato H)**.

Nel particolare, dalle lettura dell'atto citato, così per come riportato di seguito, si evince che: *"ha durata di anni 4 (quattro), con inizio dal giorno 01/11/2005 e terminerà il giorno 31/10/2009 e si rinnoverà tacitamente ogni quattro anni, nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, N. 431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza; resta inteso che il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto in qualsiasi momento dandone preventivo avviso al locatore mediante lettera raccomandata con preavviso tre mesi. Il canone di locazione viene concordato in Euro 4.080,00 (quattromilaottanta/00) annui che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore in N° 12 rate eguali anticipate di Euro 340, 00 (trecentoquaranta/00) ciascuna scadenti il 05 di ogni mese"* **(vedi allegato H)**.

Si accertava, inoltre, che non esiste alcun "condominio", ma la pulizia del corpo scale comune è affidata ai comproprietari secondo la consuetudine del caso, mentre l'illuminazione del corpo scale è direttamente collegata al contatore dell'abitazione del piano terra, alla quale ogni condomino versa la quota di spettanza, con dettagliatamente specificata e quantificata.

La conformazione geometrica del cespite, inoltre, è tale che



non genera alcuna "ingerenza" con altre ditte, poiché l'appartamento è totalmente confinato con accesso esclusivamente dal pianerottolo a livello.

LOTTO N. 7 – Come detto l'edificio di antica costruzione, oggi rimodernato e ristrutturato, posto nel centro urbano di Sambiasè è utilizzato come ufficio da parte della società proprietaria al piano terra, e dalla [REDACTED] sempre al piano terra (come si ricorderà il livello terraneo è dotato di due ingressi; il primo su via Francesco Fiorentino al N. 87 – sede legale della [REDACTED] ed il secondo su via Francesco Petrarca N. 35 – sede legale della società [REDACTED] [REDACTED] mentre i restanti livelli sono utilizzati dalla figlia del signor [REDACTED] come abitazione principale, a titolo gratuito.

In sostanza il cespite non risulta interessato da alcun contratto di locazione di alcun genere.

LOTTO N. 8 – Il terreno agricolo è praticamente posto in disuso, incolto ed improduttivo.

Il suolo, come detto, appartiene, per la quota pari ad 1/2 del totale alla signora [REDACTED] pignorata per la quota di spettanza, nata a [REDACTED]
[REDACTED]

Tale aspetto, già di per se stesso limita la "piena" fruibilità del cespite, in quanto le ditte interessate sono due con identiche prerogative.

Un altro aspetto, però, è determinante ai fini della



determinazione dei diritti reali esistenti ed insistenti sul fondo in esame che limita la fruibilità del cespite, ovvero l'esistenza in essere del contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo, registrato il 12/06/1995, al N. 73649/95 presso l'agenzia delle entrate di Torino **(vedi allegato H).**

Dalla lettura del suddetto contratto, si evince che tra: [REDACTED]

[REDACTED], nata a [REDACTED] coniugi in regime di comunione legale dei beni proprietari per ½ - [REDACTED]

[REDACTED] 7 proprietaria per 1/2, nella loro qualità di pieni ed esclusivi proprietari (in seguito "locatari" - da una parte - e la OMNITEL PRONTO ITALIA S.p.A., con sede legale in Ivrea (TO), via Jervis 77, capitale sociale versato L.594.293.833.000, iscritta presso la Cancelleria del Tribunale di Ivrea al N. 3568 del Registro Società, Codice Fiscale e Partita I.V.A. N. 04791530019 (in seguito "conduttrice") - dall'altra parte- I locatari concedevano in locazione alla conduttrice, che accettava, la porzione di terreno, (in seguito "immobile"), sito nel Comune di Lamezia Terme in località Savutano, catastalmente censite al NCT di Catanzaro, Comune censuario di Sambiasse, Foglio 86 Particella 266 per complessivi mq 200.

Dalla lettura del contratto citato, si evince che: *"Al termine della locazione dell'immobile, la conduttrice provvederà a richiesta e a propria cura e spese, nei tempi tecnici necessari, a rimuovere quante da essa installate e alla rimessione dell'immobile in*



*pristino stato”, in più: “La conduttrice avrà facoltà di accedere all’immobile, direttamente o a mezzo di personale da essa incaricato munito di chiavi e dei mezzi necessari per lo svolgimento della proprie attività, in ogni momento e senza restrizioni, per effettuare, nel corso della locazione, tutti gli interventi relativi alla installazione conduzione manutenzione e controllo dell’impianto, impegnandosi, in ogni caso a recate il minor disagio possibile ai locatori ed ai terzi”, ed infine: “Il locatore concede alla Condittrice idonea servitù di passaggio sulla stradina esistente, di larghezza di mt. 3,00 circa che si sviluppa lungo il confine di proprietà segnatamente sulle particelle distinte catastalmente al foglio 86, con i numeri 265, 266 e 267 e che si diparte dalla strada denominata Savutano, anch’essa sterrata, ed in difetto di quella sopra menzionata sulla restante parte del fondo, in ogni qual modo, a totale garanzia della conduttrice per il raggiungimento del sito di locazione” **(vedi allegato H).***

Altri aspetti risultano determinanti per la determinazione dell’entità delle servitù e degli altri diritti reali insistenti sul lotto, quale ad esempio: *“Al termine della locazione dell’immobile, la conduttrice provvederà a richiesta e a propria cura e spese, nei tempi tecnici necessari, a rimuovere quante da essa installate e alla rimessione dell’immobile in pristino stato”, in più: “Il locatore concede alla Condittrice idonea servitù di passaggio sulla stradina esistente, di larghezza di mt. 3,00 circa che si sviluppa lungo il confine di proprietà segnatamente sulle particelle distinte catastalmente al foglio 86, con i numeri 265, 266 e 267 e che si diparte dalla strada denominata Savutano, anch’essa sterrata, ed in difetto di quella sopra menzionata sulla restante parte del fondo, in ogni qual modo, a totale garanzia della conduttrice per il raggiungimento del sito di locazione”, ed inoltre: “Il locatore, in caso di cessione, a qualsiasi titolo, dell’immobile, resta obbligato a trasferire il contratto di locazione al cessionario dell’immobile, facendone assumere dallo stesso, tutte le relative obbligazioni” **(vedi allegato H).***

LOTTO N. 9 – In occasione del sopralluogo, oltre ad effettuare



il rilievo grafico e fotografico del cespite, si faceva chiarezza sullo stato di possesso del bene, anche grazie alle volontarie asserzioni dei convenuti.

Nel dettaglio, emergeva che, all'attualità, l'immobile è locato al signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], con regolare "Contratto di Locazione", registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme il 07/07/2016 al N. 1182, serie 3T **(vedi allegato H)**.

Nel particolare, dalle lettura del documento citato, così per come riportato di seguito, si evince che: *"ha durata di anni 4 (quattro), con inizio dal giorno 05/07/2016 e terminerà il giorno 04/07/2020 e si rinnoverà tacitamente ogni quattro anni, nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, N°431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza; resta inteso che il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto in qualsiasi momento dandone preventivo avviso al locatore mediante lettera raccomandata con preavviso tre mesi. Il canone di locazione viene concordato in Euro 2.400,00 (duemilaquattrocento/00) annui che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore in N° 12 rate eguali anticipate di Euro 200, 00 (trecentoquaranta/00) ciascuna scadenti il 05 di ogni mese" **(vedi allegato H)**.*

Si accertava che non esiste alcun "condominio" e la pulizia del corpo scale comune è affidata ai comproprietari secondo la consuetudine del caso.

La conformazione geometrica del cespite, inoltre, è tale che



non genera alcuna "ingerenza" con altre ditte, poiché l'appartamento è totalmente confinato con accesso esclusivamente dal pianerottolo a livello.

LOTTO N. 10 – Anche per il lotto in esame, a partire dal sopralluogo, oltre ad effettuare il rilievo grafico e fotografico dello stabile si faceva chiarezza sullo stato di possesso del bene, anche grazie alle volontarie asserzioni dei convenuti.

Nel dettaglio, emergeva che, al momento del sopralluogo del 12/04/2017, l'immobile era locato alla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], con "contratto di locazione", non registrato.

Nel particolare, dalle lettura del documento citato, si evince che: *"ha durata di anni 4 (quattro), con inizio dal giorno 06/05/2013 e terminerà il giorno 05/05/2017. Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere anticipatamente dal contratto dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata A/R con preavviso di almeno tre (3) mesi"*. **(vedi allegato H)**.

Così da come riportato, il presente contratto, dalla data del 05/05/2017, non ha più valore.

L'immobile, pertanto, è da considerarsi libero.

Nel dettaglio, altresì, l'immobile anche durante l'occupazione da parte della signora [REDACTED], era da considerarsi libero, in quanto trattasi di un contratto non registrato.

Si accertava, inoltre, che non esiste alcun "condominio" e la pulizia del corpo scale comune era affidata ai comproprietari secondo la consuetudine del caso.



La conformazione geometrica del cespite, inoltre, è tale che non genera alcuna "ingerenza" con altre ditte, poiché l'appartamento è totalmente confinato con accesso esclusivamente dal pianerottolo a livello.

LOTTO N. 11 – Nel caso specifico non esiste alcun contratto o altra formalità che grava sul cespite in esame.

Come già discusso nella risposta al quesito N. 4, il sottoscritto subito dopo il sopralluogo, seppure la parte eseguita si era dichiarata proprietaria esclusiva del cespite, aveva effettuato le ispezioni specifiche allo scopo di conoscere eventuali gravami a carico del cespite.

La preoccupazione nasceva dal fatto il bene sembrava essere un residuo dell'originaria lottizzazione edilizia e fosse rimasto "erroneamente" intestato al soggetto eseguito.

L'unico aspetto che merita di essere annoverato tra gli impedimenti che limitano la fruibilità del cespite è la presenza della sbarra che è posta sul ciglio occidentale di via degli Itali e regola l'ingresso al suolo.

Tale sbarra è stata collocata dai condomini della particella 1695, senza alcuna autorizzazione della ditta pignorata, per quanto dichiarato in fase di sopralluogo, di conseguenza potrà essere rimossa dall'acquirente sub-asta, qualora ne riscontrasse la presenza in loco.

LOTTO N. 12 – Valgono pressappoco le medesime considerazioni effettuate per il lotto N. 11.

L'unica vera differenza è dettata dal fatto che la ditta



esecutata, in questo caso, non ricordava di avere ancora altre proprietà su via Dei Taurini- incrocio con via Degli Uliveti, traversa di via Dei Bizantini, in Nicastro di Lamezia Terme.

In questo caso, inoltre, così come per il lotto N. 11, l'interesse e l'appetibilità del bene è limitata ai soli condomini dei cespiti limitrofi individuati in catasto al foglio di mappa N. 37, particella 1671, sub. 1 e sub. 2.

LOTTO N. 13 – Il terreno agricolo è praticamente posto in disuso, incolto ed improduttivo e non sono stati individuati in loco neppure termini solidali utili all'individuazione precisa dell'appezzamento.

Come detto, sul suolo è stato depositato, nel tempo, del materiale che insieme alle lastre di eternit che caratterizzano il manufatto abusivo ed illegittimo riscontrato in loco devono essere smaltiti in discarica.

Da un'analisi e conteggio di massima, si prevede un esborso di almeno 5.000,00 euro per provvedere allo smaltimento dell'amianto e del materiale di risulta comprensivo di carico, trasporto ed oneri di discarica.

Un altro aspetto che limitare la piena disponibilità del cespite è rappresentato dalla fascia di esproprio a favore del consorzio di bonifica che include il canale in cemento che taglia l'appezzamento in due porzioni.

Come anticipato, purtroppo, sul cespite in esame non esiste alcuna opera che permette di scavalcare il suddetto canale (seppure



facilmente realizzabile); di contro, bisogna ribadire che esistono ben quattro diversi accessi, dai quali si diramano altrettante strade sterrate, che permettono di raggiungere i vertici del suolo pignorato **(vedi allegato A)**.

LOTTO N. 14 - In occasione del sopralluogo, oltre ad effettuare il rilievo grafico e fotografico dello stabile, si faceva chiarezza sullo stato di possesso dei beni, anche grazie alle volontarie asserzioni dei convenuti.

Nel dettaglio, emergeva che, all'attualità, l'immobile è occupato dal signor [REDACTED] sulla base di un "contratto di preliminare di vendita" sottoscritto in data 19/07/2009 con la ditta eseguita, ossia la [REDACTED] **(vedi allegato H)**.

Nello specifico è opportuno puntualizzare che, la sussistenza di tale atto, non giustifica l'occupazione da parte del signor [REDACTED] degli immobili in oggetto.

L'occupazione dei cespiti è, pertanto, da ritenersi inappropriata sebbene, con per come affermato dai convenuti, sussisti il benessere della parte locataria.

Gli immobili, in definitiva, sono da ritenersi liberi.

La conformazione geometrica dell'appartamento, infine, è tale che non genera alcuna "ingerenza" con altre ditte, poiché totalmente confinato con accesso esclusivamente dal pianerottolo a livello, così come il box, avente accesso dallo spazio comune.

LOTTO N. 15 - Il lastrico solare che costituisce il lotto in



esame, per come ampiamente descritto, è libero ed inutilizzato.

Inoltre, è pressoché inaccessibile in quanto collegato al corpo scale da due porte metalliche praticamente sbarrate e inaccessibili ai condomini.

Non sussiste, perciò, alcun impedimento che limiti la fruizione, uso ed utilizzo del cespite, seppure l'appetibilità è piuttosto limitata.

LOTTO N. 16 - Il cespite in esame ha una situazione diametralmente opposto rispetto a quanto descritto per il precedente lastrico solare.

Dal controllo effettuato è emerso in modo incontrovertibile che il suddetto immobile risulta all'attualità, di piena proprietà e libera disponibilità della società [REDACTED] senza alcun vincolo, peso, censo livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possono pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione, naturalmente, delle formalità derivanti da debiti economici che si diranno in appresso.

Il sottoscritto, però, si è rivolto all'ufficio del notaio Bilangione Mario ed ha ottenuto l'atto di compravendita dell'11 maggio 2011, rep. N. 99572, registrato a Lamezia Terme il 18/05/2011, al N. 1408, serie 1T e trascritto a Catanzaro il 19/05/2011 al N. 7141 R.G. e N. 4941 R.P. con il quale la [REDACTED] vendeva i subalterni 59 e 73 (che poi sono quelli che realmente si affacciano sul lastrico, essendo gli altri due,



ossia il 62 e 76, collocati sui lati) nel quale è così indicato: *“Resta espressamente escluso dalle proprietà condominiali il lastrico solare al primo piano (giardino pensile), individuato con il mappale 923, sub. 87, in quanto pertinenza esclusiva dei subb. 59 e 73 (come sopra trasferiti all’articolo 1) nonché dei subb. 62 di proprietà [REDACTED] e 76 ancora di proprietà della società venditrice” (vedi allegato F).*

In sostanza, “sembrerebbe” con il suddetto atto, ed anche per gli altri due relativi al sub. 62 e 76 che sia stato trasferito a questi quattro appartamenti l’uso esclusivo del lastrico solare oggi pignorato.

Nel caso in ispecie si prevede di calcolare il valore del lastrico solare, così come per il Lotto N. 15 e decurtare un valore consistente per tenere conto dell’uso esclusivo dei condomini.

Tale soluzione dovrebbe consentire agli interessati di acquistare anche la proprietà del lastrico in esame e dividerlo secondo le quote di influenza.

LOTTO N. 17 - Valgono pressappoco le medesime considerazioni effettuate per il lotto N. 12.

Anche in questo caso la società pignorata non “ricordava” di avere ancora altre proprietà su via Rocco Scotellaro, in Sant’Eufemia di Lamezia Terme.

Anche in questo caso, comunque, l’interesse e l’appetibilità del bene è limitata ai tanti condomini del cosiddetto “Palazzo Scotellaro” identificato con la particella 923 del foglio 14, al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sant’Eufemia che,



tra l'altro, utilizzano lo spazio pignorato come parcheggio ed anche come transito per gli accessi secondari.



QUESITO N. 8

Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio e evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.

In data 03/08/2017, il sottoscritto si interfacciava con la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Catanzaro ed eseguiva due visure storiche sulle società di capitale eseguite, ossia la [redacted] ed [redacted] **(vedi allegato K).**

Dalle ispezioni citate emergeva che: la società [redacted] [redacted] ha sede in [redacted] [redacted] iscritta al REA della Camera di Commercio di Catanzaro al N. [redacted] ed avente numero iscrizione al registro delle imprese e C.F. [redacted] società a responsabilità limitata con un unico socio, amministratore unico [redacted] il [redacted] **(vedi allegato K).**

La società [redacted] [redacted], iscritta al REA della Camera di Commercio di Catanzaro al N. [redacted] ed avente numero iscrizione al registro delle imprese e C.F. [redacted] società a responsabilità limitata con un unico socio, amministratore unico [redacted] nato a [redacted] [redacted] **(vedi allegato K).**

Risulta essere irrilevante, quindi, relazionare in merito al



regime patrimoniale delle persone giuridiche di cui sopra, in quanto, essendo le società per l'appunto delle "S.R.L.", che appartengono alla categoria delle società di capitali, come tale rispondono, in caso di insolvenza delle obbligazioni sociali, soltanto con il proprio patrimonio (art. 2462 c.c.) **(vedi allegato K)**.

Con riferimento agli altri due soggetti pignorati, ovvero alla signora [REDACTED]

[REDACTED] come detto trattasi di coniugi, coniugati in regime di separazione dei beni.

Possedendo dei beni a titolo personale ed essendo pignorati per le quote di spettanza, ed inoltre, essendo pignorati entrambi, non si è ritenuto necessario ottenere l'estratto dell'atto di matrimonio.



QUESITO N. 9

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

Così come più volte ribadito nelle risposte ai quesiti precedenti, la procedura esecutiva in oggetto, identificata al N. 74/2016, si esplica nei confronti delle società: [REDACTED], con sede in [REDACTED] iscritta al REA della Camera di Commercio di Catanzaro al N. [REDACTED] ed avente numero iscrizione al registro delle imprese e C.F. [REDACTED] società a responsabilità limitata con un unico socio, amministratore



unico [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED] iscritta al REA della Camera di
Commercio di Catanzaro al N. [REDACTED] ed avente numero iscrizione al
registro delle imprese e C.F. [REDACTED] società a responsabilità
limitata con un unico socio, amministratore unico [REDACTED]
nato a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] eseguiti per le differenti quote di
appartenenza ciascuno **(vedi allegato E).**

L'unità immobiliare pignorata che costituisce il LOTTO N. 1, è
costituita dalla villa ed accessori.

Come più volte ribadito, al fine di scongiurare l'innestarsi di
servitù ingestibili e conflittuali per gli acquirenti sub-asta si è deciso di
aggregare le singole porzioni che appartengono a soggetti differenti,
ovvero: la particella 1651 del foglio 85 - di esclusiva proprietà della
[REDACTED]
[REDACTED] per averlo acquistato con atto di compravendita a
rogito della dott. Mario Bilangione, del 28 maggio 2004, rep. N.
81046 raccolta N. 22695, registrato a Lamezia Terme il 11/06/2004
al N. 707, serie 1T e trascritto a Catanzaro il 14/06/2004 al N. 11493
R.G. e N. 7890 R.P. **(vedi allegato F).**



Il fabbricato e la recinzione che alloca detti Lotti, così per come affermato in precedenza, è stato costruito in base alle autorizzazioni rilasciate dal competente ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme **(vedi allegato G)**.

La recinzione di un muro in pietra listata sul quale è posizionata una recinzione in acciaio, di ottima fattura.

L'aspetto che detta estrema preoccupazione è da ricercarsi nel fatto che la recinzione dell'intera proprietà è stata effettuata perfettamente coincidente con tutti i limiti di proprietà per i restanti e maggiori lati, mentre nel settore Nord-orientale è stata realizzata prolungando, impropriamente, il lato Est della particella 1897, fino a raggiungere il prolungamento del lato settentrionale della particella 1651, in questo modo è stato aggregato impropriamente uno spazio di circa 250 mq afferente alla particella 1896 del foglio di mappa N. 85, di altra ditta **(vedi allegato A)**.

Non solo, ma all'interno del suddetto terreno "aggregato" è stato realizzato un muro e dei gradini in pietra che permette la fruibilità, a più livelli, del giardino.

È evidente, quindi, che l'acquirente sub-asta non acquisterà tale porzione di giardino, anzi è probabile che a sue cure e spese sia chiamato a demolire il muro illecitamente edificato sulla particella 1896 del foglio 85.

Naturalmente per il lotto in esame non esistono spese condominiali o altre interferenze con le proprietà limitrofe.

Sulla particella 1761 inoltre, grava un vincolo di inedificabilità



così per come imposto dall'atto di asservimento del 19/12/2002 a rogito del notaio Mario Bilangione, repertorio N. 75891, trascritto a Catanzaro il 15/01/2003, Registro generale n. 757, Registro particolare N. 603 **(vedi allegato E)**.

Il **Lotto N. 2**, come trattato e studiato nella presente perizia è composto dal capannone commerciale, con corte di pertinenza e con accesso indipendente.

In questo caso l'aspetto peculiare è dettato dalla adiacenza, senza soluzione di continuità, della corte esterna pavimentata che comprende il lotto N. 3.

Si ribadisce che è stato necessario dare vita a due lotti per tenere conto delle differenti proprietà, ma l'accesso al cespite, nella zona a Nord si esplica esclusivamente passando attraverso il Lotto N. 3 – questo presuppone che, nel caso di vendita coatta, l'acquisto dovrebbe comprendere i due lotti, altrimenti bisognerà utilizzare il lato Sud del capannone.

Anche in questo caso, considerando gli altri lati, non esistono interferenze con le ditte vicine grazie alla presenza della recinzione che delimita la proprietà.

Sull'originario suolo, inoltre, grava un vincolo di inedificabilità così per come imposto dall'atto di asservimento del 19/12/2002 a rogito del notaio Mario Bilangione, repertorio N. 75891, trascritto a Catanzaro il 15/01/2003, Registro generale n. 757, Registro particolare N. 603 **(vedi allegato E)**.



Un altro aspetto da tenere in considerazione riguarda la presenza del cancello pedonale collocato sul confine Nord della recinzione che permette l'accesso alla "strada privata" (non pignorata) individuata in catasto al foglio 85, particella 1766 **(vedi allegato F)**.

Naturalmente tale varco è stato creato per collegare delle proprietà limitrofe afferenti agli stessi proprietari o, comunque, possessori a diverso titolo, nel caso di acquisto all'asta, tale cancello potrà essere sbarrato dall'acquirente sub-asta.

Con attinenza al **Lotto N. 3**, valgono le medesime considerazioni espresse per il Lotto N. 2, con riferimento alla corte unita e collegata.

Nel caso in specie l'unica annotazione, riguarda la possibilità di creare un varco sulla recinzione fronte via Savutano, nel caso di acquisto da parte di un soggetto differente.

Anche in questo caso, sull'originario suolo grava un vincolo di inedificabilità così per come imposto dall'atto di asservimento del 19/12/2002 a rogito del notaio Mario Bilangione, repertorio N. 75891, trascritto a Catanzaro il 15/01/2003, Registro generale N. 757, Registro particolare N. 603 **(vedi allegato E)**.

Naturalmente per la creazione di un cancello è necessario acquisire le necessarie autorizzazioni con l'ausilio di un tecnico abilitato che saprà quale pratiche edilizie esibire.

Il **Lotto N. 4**, come detto, è costituito dal fabbricato



indipendente multipiano, con corte esclusiva, sito su via Savutano in Sambiase di Lamezia Terme.

Il compendio immobiliare eseguito è perimetrato su ogni lato da un alto muro che delimita perfettamente la proprietà e non implica interferenze con le ditte vicine.

Bisogna anche dire che dall'analisi effettuata non sembrerebbero essere rispettate le distanze di legge tra i fabbricati sui lati Sud ed Ovest, ma tale aspetto, da quanto è stato possibile accertare non ha comportato alcuna vertenza tra i differenti soggetti.

Come già esplicitato, il lotto in esame, è accessibile direttamente dall'arteria principale, sulla quale prospetta, mediante un cancello veicolare discosto dal ciglio stradale di circa 10 metri; un ulteriore ingresso, pedonale è collocato a Nord-Est, allocato sotto un artistico arco in pietra con copertina in mattoni pieni.

La striscia di terreno collocata tra il muro di recinzione ed il bordo strada è censita al catasto rustico al foglio di mappa N. 85, particella 718, vigneto di classe 1[^], di 70 mq, R.D. € 1,19 e R.A. € 0,43 è in testa al signor [REDACTED]

Ora su detto terreno da oltre vent'anni, dapprima il proprietario del cespite, ossia il signor [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] e poi, la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] iscritta al REA della Camera di Commercio di Catanzaro al N. [REDACTED] ed avente numero



iscrizione al registro delle imprese e C.F. ██████████ esercitano il diritto di passaggio continuato, pubblico, ininterrotto e pacifico.

Il signor ██████████ infatti, donava in data 15/06/1984, il terreno censito al foglio 85 mapp. 313/c def. 714, oltre ad altro, a ██████████ che acquistava, l'atto è a rogito Notaio Fiore Melacrinis al n. 77164 di rep dell'01 giugno 1984 rep. N. 1752 ivi registrato il 4 giugno 1984 e trascritto a Catanzaro il 15 giugno 2004 N. 10394 R.P. **(vedi allegato F)**.

Risulta evidente, quindi, che anche l'acquirente sub-asta potrà esercitare il diritto di passaggio sulla particella 718 del foglio 85.

Il **Lotto N. 5**, consta in un terreno agricolo, con accesso da via Tommaso Colloca, in Sambiasse di Lamezia Terme, mediante un cancello veicolare in acciaio.

Le informazioni di carattere urbanistico o connesse con le potenzialità edificatorie del suolo sono già state espresse nella risposta al quesito N. 4, al quale si rimanda.

L'aspetto che si vuole ribadire ancora una volta riguarda la presenza del passo carrabile da via Tommaso Colloca, che al momento, fin quando non verrà realizzata la strada di piano, rappresenta l'unico accesso al cespite.

Nel corso del sopralluogo, infine, si cercava di individuare potenziali divergenze con le proprietà limitrofe ma l'indagine esplorativa forniva esito negativo, in quanto la proprietà esecutata risulta totalmente circoscritta con "limiti naturali", dalle unità



confinanti.

Sull'appezzamento che costituisce il lotto grava un vincolo di inedificabilità così per come imposto dall'atto di asservimento del 19/12/2002 a rogito del notaio Mario Bilangione, repertorio N. 75891, trascritto a Catanzaro il 15/01/2003, Registro generale n. 757, Registro particolare N. 603 **(vedi allegato E)**.

Il **lotto 6** trattato dalla presente perizia, è costituito esclusivamente da un appartamento, posizionato al piano secondo di un fabbricato condominiali a più livelli, ottimamente mantenuto nelle parti comuni, ubicato in Via Marasco, traversa di Via Prunia, in Sambiasse di Lamezia Terme (CZ).

L'edificazione dell'edificio, così come è stato possibile evincere dallo studio dei documenti urbanistici rinvenuti, risale alla fine degli anni '70, e richiama la tipologia edilizia del tempo, ossia, caratterizzata da una modesta estensione a livello.

Relazionare in merito ad eventuali spese condominiali scadute o da saldare, nonché la presenza di un regolamento, risulta del tutto irrilevante; infatti, da quanto appurato dalle spontanee dichiarazioni dei convenuti al sopralluogo, la pulizia del corpo scale comune è affidata ai comproprietari secondo la consuetudine del caso, mentre l'illuminazione del corpo scale è direttamente collegata al contatore dell'abitazione del piano terra, alla quale ogni condomino versa la quota di spettanza, con dettagliatamente specificata e quantificata.

Dalla lettura del titolo di compravendita si evince che: "Art. 2)



L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, insieme a tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù e comproprietà condominiali" (vedi allegato F).

Sul medesimo atto di acquisto, a proposito delle categoria catastale dell'abitazione esecutato è, altresì, riportato: *"che quanto acquistato non ha caratteristiche di abitazione di lusso, secondo i criteri del D.M. 2 agosto 1969" (vedi allegato F).*

In relazione all'individuazione urbanistica del fabbricato in cui è collocato il cespite oggetto d'indagine, è possibile affermare che l'area in esame, così per come attestato dal Piano Strutturale Comunale - PSC del Comune di Lamezia Terme, adottato con delibera del Consiglio Comunale N. 79, del 19/02/2015, è individuata come "Zone a prevalente destinazione residenziale (art. 65)" **(vedi allegato A).**

Dalla lettura del R.E.U. - Regolamento Edilizio Urbanistico per come previsto dalla L.R. 19/2002, art. 21 - allegato al PSC, si evince che l'articolo 65, cita testualmente: *"Articolo 65 Zone a prevalente destinazione residenziale - 1. Nelle Zone a prevalente destinazione residenziale del Territorio urbanizzato, individuate nella Tav. 1.2, sono previsti tutti gli usi urbani, prevalentemente residenziali, di cui all'Art. 27, comma 2A. 2. Il Piano si attua attraverso Permesso di costruire, con un Indice di utilizzazione fondiaria, Uf, non superiore a 0,4 mq/mq. Nel caso di ospitalità assicurata a diritti edificatori trasferiti, sulla base delle procedure perequative di cui agli Artt. 53 e 56, oltre che di quanto previsto al comma 6 dell'Art. 63, tale Indice di utilizzazione si incrementa fino ad una Uf non superiore a 0,6 mq/mq. 3. Sono previsti interventi di Ristrutturazione di tipo R6.1, R6.3, R6.7; ed interventi di Nuova Costruzione di tipo NCI, di cui all'Art. 26" (vedi alleg. A).*

Quindi, trattandosi di un'area urbanizzata per la quale è prevista "nuova edificazione" collegata, però, all'ottenimento del



permesso di costruire; i vincoli sono, pertanto, piuttosto limitati e praticamente ininfluenti sull'edificio oggetto di sima.

Il **lotto 7** consta in un tipico edificio cielo-terra, sito nel centro urbano dell'ex Comune di Sambiasse, nel territorio di Lamezia Terme (CZ).

L'edificio, di vetusta edificazione, così da come è stato possibile evincere dallo studio dei documenti urbanistici rinvenuti, nonché dall'atto di compravendita, richiama la tipologia edilizia tipica degli "aggregati" che caratterizzano i centri storici dei Comuni calabresi e dell'Italia in genere, ovvero più unità immobiliare unite insieme sia in pianta che su più livelli e che formano un vero e proprio "rione" senza soluzione di continuità.

Come ampiamente descritto nei quesiti precedenti, l'immobile è stato totalmente e completamente ristrutturato, anche in modo egregio, creando un valido collegamento verticale, grazie alla messa in opera di una scala in legno di ottima fattura, ritagliata su misura e caratterizzata da una forma plano-spaziale molto complessa.

Come già relazionato nella risposta al quesito precedente, esiste una scollatura marcata tra quanto autorizzato, o comunque, tra quelle che sono le autorizzazioni urbanistiche e la categoria catastale del cespite in esame.

Nella risposta al quesito N. 4 è stata offerta una panoramica dettagliata della situazione urbanistica riscontrata, in questa fase si vuole solo ribadire e confermare quanto ricostruito precedentemente.



Relazionare in merito ad eventuali spese condominiali scadute o da saldate, nonché la presenza di un regolamento, risulta del tutto irrilevante, in quanto si tratta di un'unità immobiliare, per l'appunto, indipendente, posta al servizio della proprietà e, quindi, la manutenzione e conservazione degli ambienti interni ed esterni, limitatamente all'area di pertinenza dell'edificio, è di spettanza dei conduttori.

In relazione all'individuazione urbanistica del fabbricato nel quale è collocato il cespite oggetto d'indagine, si può affermare che l'area in esame, così per come attestato dal Piano Strutturale Comunale - PSC del Comune di Lamezia Terme, adottato con delibera del Consiglio Comunale N. 79, del 19/02/2015, è individuata come "Zone a insediamenti urbani storici (art. 34)" **(vedi allegato A)**.

Dalla lettura del R.E.U. - Regolamento Edilizio Urbanistico per come previsto dalla L.R. 19/2002, art. 21 - allegato al PSC, si evince che l'articolo 65, cita testualmente: *"Articolo 31.1 Gli insediamenti urbani storici, distintamente perimetrati e disciplinati, ma facenti parte delle aree urbane ad organizzazione morfologica da mantenere, sono intesi come le aree urbane che conservano, nelle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario, nonché nelle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti, i segni delle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro conformazione. 1. bis Gli interventi edilizi ammissibili in centro storico sono subordinati al riconoscimento della tipologia dell'edificio come prevista dalle Tavole A3 e P2 e dalle relative discipline previste dal titolo 4"* **(vedi allegato L)**.

Il **lotto 8** è costituito da un appezzamento di terreno agricolo,



con accesso da via Bruno Napoleone Ruberto, traversa di via Savutano, in Sambiase di Lamezia Terme.

Le informazioni di carattere urbanistico o connesse con le potenzialità edificatorie del suolo sono già state espresse nella risposta al quesito N. 4, al quale si rimanda.

L'aspetto che si vuole ribadire ancora una volta riguarda la presenza del traliccio e degli accessori, compreso il prefabbricato e la recinzione, installato sul suolo esecutato.

La collocazione dell'antenna per telecomunicazioni, dietro corrispettivo di un canone di locazione, implica però il diritto di passo, pedonale e carrabile, al fine di consentire l'accesso all'impianto a favore del conduttore, nonché autorizza la posa e il mantenimento, anche all'esterno dell'immobile, di canalizzazioni interratoe/linee aeree (anche mediante palificazione) atte a consentire il passaggio dei cavi elettrici e telefonici **(vedi allegato H)**.

Sull'appezzamento, inoltre, grava un vincolo di inedificabilità così per come imposto dall'atto di asservimento del 19/12/2002 a rogito del notaio Mario Bilangione, repertorio N. 75891, trascritto a Catanzaro il 15/01/2003, Registro generale n. 757, Registro particolare N. 603 **(vedi allegato E)**.

Nel corso del sopralluogo, infine, si cercava di individuare potenziali divergenze con le proprietà limitrofe ma l'indagine esplorativa forniva esito negativo, in quanto la proprietà esecutata risulta totalmente delimitata con "limiti naturali", dalle unità confinanti.



Il **lotto 9** dalla presente perizia, è costituito esclusivamente da un alloggio posizionato al piano primo di un fabbricato a più livelli, di antica edificazione, ubicato in Via Torre, nel territorio di Nicastro, Comune di Lamezia Terme (CZ).

L'edificazione dell'edificio, è antecedente al 1967, così per come riportato nell'atto di compravendita, nel quale è chiaramente riportato che: *"in ottemperanza all'articolo 40 della legge n. 47/85 e del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, che il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto, essendo di vecchia costruzione, è stato iniziato ed ultimato anteriormente al 1° settembre 1967 e che sino ad oggi non sono stati adottati né risultato pendenti provvedimenti sanzionatori di acquisizione al patrimonio comunale"* **(vedi allegato F)**.

Sempre analizzando l'atto di acquisto del cespite è emerso che alla data di stipula del medesimo nell'anno 2005, all'art. 4: *"La parte venditrice garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità dell'immobile in oggetto; nonché la libertà dello stesso da pesi, oneri, privilegi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione dell'ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 26 giugno 2004 ai nn. 12544/2223 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. dell'importo di euro 110.000,00 (centodiecimila virgola zerozero), nascente da contratto di mutuo a mio rogito del 25 giugno 2004, rep. 81411, registrato a Lamezia Terme il 25 giugno 2004 al n. 783 a garanzia dell'importo di euro 55.000,00 (cinquantacinquemila virgola zerozero); atto e formalità che la società acquirente dichiara di ben conoscere"* **(vedi allegato F)**.

Dalle ricerche sostenute presso lo sportello dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro, lo scrivente ha accertato che con Annotazione



N. 1767 del 27/05/2006, la suddetta ipoteca, è stata cancellata totalmente.

L'edificio non è costituito in condominio e, pertanto, non sussistono quindi spese fisse di gestione delle parti comuni, ovvero, scala e corte, ma la pulizia e il decoro è assicurato dall'impegno personale dei condomini.

Nel particolare, l'area in cui è ubicato l'edificio investigato, risulta inserito, così per come individuato nel Piano Strutturale Comunale - PSC del Comune di Lamezia Terme, adottato con delibera del Consiglio Comunale N. 79, del 19/02/2015, in "Centro storico", sebbene non specificatamente indicato **(vedi allegati A, L)**.

Il **lotto 10**, trattato dalla presente perizia, è costituito esclusivamente da un appartamento, posizionato al piano primo di un fabbricato a più livelli, di vetusta edificazione, ubicato in Via Torre, nel territorio di Nicastro, Comune di Lamezia Terme (CZ).

L'edificazione dell'edificio, è antecedente al 1967, così per come riportato nell'atto di compravendita, in cui è chiaramente riportato che: *"in ottemperanza all'articolo 40 della legge n. 47/85 e del D.P.R. 6 giugno 2001 N. 380, che il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto, essendo di vecchia costruzione, è stato iniziato ed ultimato anteriormente al 1° settembre 1967 e che sino ad oggi non sono stati adottati né risultato pendenti provvedimenti sanzionatori di acquisizione al patrimonio comunale"* **(vedi allegato F)**.

Sempre analizzando l'atto di acquisto del cespite, è emerso che alla data di stipula del medesimo nell'anno 2005, all'art. 4: *"La*



parte venditrice garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità dell'immobile in oggetto; nonché la libertà dello stesso da pesi, oneri, privilegi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione dell'ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 26 giugno 2004 ai nn. 12544/2223 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. dell'importo di euro 110.000,00 (centodiecimila virgola zerozero), nascente da contratto di mutuo a mio rogito del 25 giugno 2004, rep. 81411, registrato a Lamezia Terme il 25 giugno 2004 al n. 783 a garanzia dell'importo di euro 55.000,00 (cinquantacinquemila virgola zerozero); atto e formalità che la società acquirente dichiara di ben conoscere" (vedi allegato F).

Dalle ricerche sostenute presso lo sportello dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro, lo scrivente ha accertato che con Annotazione N. 1767 del 27/05/2006, la suddetta ipoteca, è stata cancellata totalmente.

L'edificio non è costituito in condominio e, pertanto, non sussistono spese fisse di gestione delle parti comuni, ovvero, scala e corte, ma la pulizia e il decoro è assicurato dall'impegno personale dei condomini.

Nel particolare, l'area in cui è ubicato l'edificio investigato, risulta inserito, così per come individuato nel Piano Strutturale Comunale - PSC del Comune di Lamezia Terme, adottato con delibera del Consiglio Comunale N. 79, del 19/02/2015, in "Centro storico", sebbene non specificatamente indicato **(vedi allegato A)**.

Il **lotto 11** consta nel suolo urbanizzato utilizzato impropriamente ed arbitrariamente come parcheggio dai conduttori



degli alloggi vicini, con accesso diretto da via Degli Itali, in Nicastro di Lamezia Terme.

Si ribadisce che dallo studio ed analisi del certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal competente ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme, in seguito all'istanza prodotta il 18/07/2017, dal sottoscritto, si evince che i due terreni in esame con specifico riferimento alle particelle: 830 e 1694 del foglio 37: - in base al piano regolatore generale, la destinazione e le prescrizioni sono le seguenti: "ZONA CR - area urbana ad organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante nuovo impianto per iniziativa privata", in cui è prevista la nuova urbanizzazione ed edificazione **(vedi allegato I)**.

Le potenzialità edificatorie del suolo non esistono oramai più, per due ordini di motivi: il primo consta nel fatto che sono state già utilizzate per la realizzazione del complesso edilizio limitrofo, a Sud della striscia in esame, il secondo è da ricercarsi nel fatto che non esistono, comunque, le distanze regolamentari per qualsivoglia espressione urbanistica.

Il **lotto 12** costituisce, anch'esso, un suolo urbanizzato utilizzato impropriamente ed arbitrariamente a giardino e accesso dai conduttori degli alloggi vicini, con accesso diretto da via Dei Taurini incrocio in via Degli Uliveti in Nicastro di Lamezia Terme.

Anche in questo caso, dallo studio ed analisi del certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal competente ufficio tecnico del



Comune di Lamezia Terme, in seguito all'istanza prodotta il 18/07/2017, dal sottoscritto, si evince che i due terreni in esame con specifico riferimento alle particelle: 830 e 1694 del foglio 37: - in base al piano regolatore generale, la destinazione e le prescrizioni sono le seguenti: "ZONA CR - area urbana ad organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante nuovo impianto per iniziativa privata", in cui è prevista la nuova urbanizzazione ed edificazione **(vedi allegato I)**.

Le potenzialità edificatorie del suolo non esistono oramai più, per due ordini di motivi: il primo consta nel fatto che sono state già utilizzate per la realizzazione del complesso edilizio limitrofo, a Sud della striscia in esame, il secondo è da ricercarsi nel fatto che non esistono, comunque, le distanze regolamentari per qualsivoglia espressione urbanistica.

Il **lotto 13** è costituito da un appezzamento di terreno agricolo, con accesso dalle strade ad "anello" che circonda l'aeroporto internazionale di Lamezia Terme oppure dalla Strada Statale N. 18 - Tirrena Inferiore in Sant'Eufemia di Lamezia Terme.

Le informazioni di carattere urbanistico o connesse con le potenzialità edificatorie del suolo sono già state espresse nella risposta al quesito N. 4, al quale si rimanda.

L'aspetto che si vuole ribadire ancora una volta riguarda la presenza del canale di scolo riconducibile al Consorzio di Bonifica che taglia l'appezzamento in due porzioni.



Non solo ma l'ente gestore del canale a "pelo libero" ha provveduto ad espropriare una striscia di terreno comprendete il canale e due "fasce di rispetto", purtroppo, però, all'interno del suolo pignorato non è stata rilevata la presenza di alcun accessorio atto a scavalcare tale fosso.

Sull'appezzamento che costituisce il lotto grava un vincolo di inedificabilità così per come imposto dall'atto di asservimento del 19/12/2002 a rogito del notaio Mario Bilangione, repertorio N. 75891, trascritto a Catanzaro il 15/01/2003, Registro generale n. 757, Registro particolare N. 603 **(vedi allegato E)**.

Nel corso del sopralluogo, infine, si cercava di individuare potenziali divergenze con le proprietà limitrofe ma l'indagine esplorativa forniva esito negativo, seppure non sono stati individuati termini fisici certi ancorati al suolo.

I beni ricadenti nella massa esecutata, ed individuati con i **Lotti N. 14, N. 15 e 16**, sono collocati all'interno di un palazzo condominiale, denominato "R. Scotellaro", insistente sull'omonima via, nell'ex Comune di Sant'Eufemia, territorio di Lamezia Terme (CZ).

Poiché si tratta di immobili facenti parte di un complesso condominiale, veniva recuperato il "Regolamento di Condominio", del prospetto di spese degli immobili investigati, nonché, di altra documentazione rilevante ed necessaria ai fini dell'espletamento della perizia.



Del Regolamento di Condominio, di seguito, vengono riportati alcuni degli articoli in esso trascritti, e ritenuti di rilevanza: “**NORME GENERALI - ART.1)** Costituiscono proprietà comune ed indivisibile di tutti i condomini: le opere ed i manufatti di qualunque genere che servano all'uso ed al godimento comune. **Art. 5)** Destinazione d'uso delle unità immobiliari: Gli appartamenti non possono essere adibiti ad uso diverso da quello dichiarati in sede di approvazione del presente regolamento, (salvo pattuizione diversa), sempre che in questi ultimi casi non derivi alcuna molestia ai vicini; Le unità immobiliari destinati ad uffici privati, possono essere destinati ad attività residenziale, quindi alla pari degli appartamenti già dichiarati abitazioni. E' espressamente fatto divieto adibire gli appartamenti e gli altri locali dello stabile anche temporaneamente ad usi contrari alla tranquillità, all'igiene e alla morale; Le aree scoperte poste a piano terra, di proprietà esclusiva alle unità immobiliari, possono essere adibite a giardini, camminamenti ed attività ludiche, vi si possono realizzare panchine, gazebo, tettoie ed ogni altro manufatto in legno a condizione che l'uso degli stessi non sia di disturbo o molestia agli altri condomini secondo le norme del C.C. e di buon vicinato. **Art. 6)** Locazione delle unità a terze persone: Il condomino che intendesse cedere in locazione il proprio appartamento o altra proprietà dovrà darne avviso all'amministratore del condominio, prendendo impegno al ch'è il subentrante si obblighi alla rigorosa osservazione del regolamento di condominio per la parte che lo riguarda come inquilino. **Art. 7)** Ripartizione spese tra proprietario e inquilino: come cita la legge 392, detta dell'equo canone, precisando che le spese che spettano al proprietario di una proprietà locata, sono tutte quelle che attengono la sostituzione o riparazione di apparecchiature di servizio alla unità locata stessa quando il mancato funzionamento, deriva da naturale vetustà o è conseguenza di vizi della cosa.; Nel caso in cui il mancato funzionamento della cosa comune sia colpa del conduttore, quest'ultimo è tenuto al ripristino. Al conduttore spettano inoltre le spese per la erogazione dei servizi comuni, le spese che attengono alla pulizia e illuminazione nonché tutte quelle di riparazione per manutenzione ordinaria della cosa comune purché non risultino necessarie a causa della vetustà o della carente funzionalità degli impianti. **Art. 8)** E' vietato erigere manufatti od operare innovazioni che mutino l'estetica e la simmetria esteriore dei fabbricati (art. 1120). Qualsiasi innovazione esterna delle parti comuni al fabbricato potrà essere operata soltanto previo assenso e con apposita approvazione verbalizzata, dall'assemblea condominiale, sentito il parere degli organi competenti se occorre e comunque osservando le norme tecniche edilizie. E' parimenti vietato manomettere gli impianti comuni di qualsiasi genere salvo eventuali deliberazioni condominiali nel caso le stesse apportino miglioria al condominio stesso. **Art. 9)** Ogni



condomino è obbligato ad eseguire, nei locali di sua proprietà esclusiva, tutti quei lavori e tutte quelle riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini. **Art. 10)** Per provvedere alle opere di manutenzione straordinaria o per altre esigenze imprevedibili, può essere costituito un fondo di riserva. **Art. 11)** L'esercizio finanziario si chiude alla data di scadenza del contratto di gestione condominiale dell'amministratore in carica. La somma risultante a debito dai singoli condomini, dovrà essere versata entro 15 gg. dalla comunicazione dell'amministratore; Trascorso tale termine, sarà applicata una sanzione pecuniaria pari all'1% della somma dovuta per ogni giorno di ritardo del pagamento. Il ricavo di sanzioni sarà devoluto al fondo di riserva delle spese straordinarie. **Art. 12)** Il condomino che ha fatto spese per le cose comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea (art. 1134) non ha il diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente. **Art. 17)** Salvo le maggiori sanzioni previste o i danni arrecati per le infrazioni al presente regolamento, regolarmente accertati dall'assemblea dei Condomini, è stabilita una penale di €. 10.000 dall'evolversi al fondo di riserva per spese straordinarie. **DISPOSIZIONI PARTICOLARI SU SPAZI COMUNI - Art. 18)** L'area destinata a corte comune individuata catastalmente dal Sub 1 può essere destinata ad area accessoria disponibile all'uso per i magazzini posti a piano terra in Categoria commerciale (C1 – C2 – C3) nella porzione di spazio in proiezione ai confini di proprietà delle unità confinanti come meglio definite nell'allegata planimetria con superficie tratteggiata in Rosso) lasciando comunque una striscia della larghezza di ml 2,00 minimo per il passaggio e la circolazione pedonale a tutti i condomini che ne hanno l'uso ai fini del raggiungimento dei vani scala, ascensori, locali e spazi comuni di pertinenza alle unità immobiliari; In particolare possiamo indicare sul Confine Nord-Est del Lotto, la porzione di area accessoria disponibile all'uso per i sub. 56, 57, 58 consistente nel prolungamento dei lati perimetrali Est ed Ovest di questi ultimi nel sub. 1 sul confine Nord del lotto ad esclusione degli ultimi ml. 2,00 e sul Confine Est del Lotto (per i sub 58 e 52) l'area accessoria disponibile all'uso consistente nel prolungamento dei lati perimetrali Nord e Sud nel sub 1 con l'esclusione della porzione di portico (individuato con il sub. 2); Per tutta la superficie porticato è comunque vietato l'uso a parcheggi di mezzi di locomozione (moto, auto e mezzi simili) essendo lo stesso di pubblico passaggio; L'utilizzazione di tali spazi facente parte del sub 1 non deve comunque essere in contrasto con le norme Nazionali e Comunali e non deve comunque arrecare difficoltà di vivibilità a tutti i condomini, deve rispettare le norme igienico-sanitarie, i limiti di tolleranza per i rumori molesti e gli orari di utilizzazione di tali spazi eventualmente imposte da regolamenti Comunali. – **DISCIPLINA INTERNA - Art. 21)** E' fatto divieto a chiunque: sostare sulle scale e sui ballatoi o schiamazzare



percorrendo gli stessi; parcheggiare qualsiasi mezzo di locomozione sotto il porticato; sporcare, imbrattare, ingombrare ed occupare in qualsiasi modo pianerottoli, scale, soglie ed altri luoghi di passaggio o di uso comune; gettare nelle condutture idrico igienico, materie che possono intasare le tubazioni di scarico; gettare oggetti di qualsiasi genere, acqua o carte dalle finestre e dei balconi; esporre, battere e scuotere dal parapetto delle verande o dai davanzali delle finestre oggetti di vestiario, lenzuola, materassi, cuscini, tappeti, se non nelle ore stabilite dal condominio; tenere in casa animali che rechino molestia o qualsiasi disturbo al vicinato (salvo diversa approvazione condominiale); in ogni caso non devono stare in qualsiasi locale di passaggio o di proprietà comune. Collocare piante o vasi sui davanzali delle finestre se non si assicura la corretta stabilità delle stesse: recare disturbo ai vicini con schiamazzi, suoni, canti ed altro; tenere alto il volume degli apparecchi radio e televisivi; usare elettrodomestici rumorosi, aspirapolvere, lavatrice e simili se non nelle ore stabilite nel condominio; ammassare negli appartamenti e negli altri locali, materiale combustibile o infiammabile o esplosivo; circolare per casa usando calzari rumorosi, all'uopo si raccomanda ai condomini l'uso di feltrini o simili sotto le sedie, tavoli e mobili soggetti a periodici spostamenti. Ammassare sui balconi materiali vari (scatoloni, oggetti ingombranti, ecc.), armadi, o altro utilizzandolo come ripostiglio, deturpando l'estetica del fabbricato.

Art. 26) Qualora una unità immobiliare venga per qualsiasi causa frazionata, gli interessati dovranno esibire all'amministratore copie del relativo atto e procedere con il medesimo a fare aggiornare da parte di un tecnico esperto i nuovi millesimi a proprie spese. **Art. 27)** L'assemblea, premesso che l'edificio potrà essere assicurato contro i danni del fuoco, del fulmine e dello scoppio del gas o di apparecchi a vapore ecc. (salvo scadenza di polizza e di non rinnovo deliberato dall'assemblea), eventuale indennità liquidata deve essere obbligatoriamente reimpiegata per la ricostruzione delle parti danneggiate. Ove l'indennità riscossa sia inferiore alla somma occorrente per il ripristino, tutti i condomini interessati al danno, dovranno concorrere, in funzione delle rispettive quote, risultante dalle relative tabelle, ad integrare la spesa necessaria per il detto ripristino. **AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO - Art. 50)** Potere dell'amministratore di richiedere decreto ingiuntivo (art. 63 Disp. Att. c.c.): L'amministratore può chiedere decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, nonostante opposizioni per la riscossione dei contributi. Questo disposto dell'art. 63 è certamente a tutela di tutta la componente condominiale e inoltre prevede l'esercizio di autorità per obbligo solidale dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente, nei confronti di coloro i quali subentrano nei diritti di un condomino. Infine, la norma dà potere all'amministratore di avvalersi di un particolare mezzo di tutela contro il condomino moroso nel



pagamento dei contributi per oltre un semestre, sospendendo, ove sia possibile, l'utilizzazione dei servizi comuni. Si prevede inoltre che le somme risultanti a debito dei singoli condomini non versate entro 15 gg. dalla comunicazione dell'amministratore, saranno aumentate di una sanzione pecuniaria pari all'1% della somma dovuta per ogni giorno di ritardo del pagamento. *La formula utilizzata è la seguente: $Cg = Co \times 1.01 \times n$ dove Cg = capitale a debito comprensiva di sanzione; Co = capitale a debito; n = numero giorni di ritardato pagamento.* “ **(vedi allegato H).**

Relativamente alle spese condominiali, seppure il sottoscritto si sia rivolto formalmente (ed informalmente) all'amministratore di condominio, geometra [REDACTED] quest'ultimo non ha ritenuto di incontrare il CTU (seppure era stato concordato un appuntamento formale), pertanto, è stato possibile soltanto ricostruire il prospetto delle spese che di seguito si espongono:

	Quota condominiali ordinarie mensili previste per il 2017	NOTE
LOTTO 14	31,00 €	Non esistono, al giugno 2017, spese insolute
LOTTO 15	Non sono state indicate, si ritiene comunque che siano previste quote mensili da versare	
LOTTO 16	Non sono state indicate, si ritiene comunque che siano previste quote mensili da versare	

L'edificio condominiale, così come affermato nei quesiti precedenti, è stato realizzato a partire dal 2008, è situato in un'area periferica rispetto al centro di Lamezia Terme, ma prossima a snodi fondamentali, quali la stazione ferroviaria, l'aeroporto internazionale e lo svincolo autostradale.

Dal punto di vista urbanistico, in seguito allo studio delle tavole a corredo del PSC del Comune di Lamezia Terme, adottato con



delibera del Consiglio Comunale N. 79, del 19/02/2015, è possibile relazionare che l'area in cui è collocato l'edificio in questione, ricade nel reticolo individuato come "Zona a prevalente destinazione residenziale" **(vedi allegato A)**.

L'area sopra individuata, è disciplinata dall'articolo 65 del Regolamento Edilizio Urbanistico (R.E.U.) a corredo del P.S.C., che prevede quanto segue: *"Il Piano si attua attraverso Permesso di costruire, con un Indice di utilizzazione fondiaria, Uf, non superiore a 0,4 mq/mq. Nel caso di ospitalità assicurata a diritti edificatori trasferiti, sulla base delle procedure perequative di cui agli Artt. 53 e 56, oltre che di quanto previsto al comma 6 dell'Art. 63, tale Indice di utilizzazione si incrementa fino ad una Uf non superiore a 0,6 mq/mq. Sono previsti interventi di Ristrutturazione di tipo R6.1, R6.3, R6.7; ed interventi di Nuova Costruzione di tipo NC1, di cui all'Art. 26"* **(vedi allegato H)**.

Il **lotto 17** consta nel suolo urbanizzato utilizzato impropriamente ed arbitrariamente utilizzato come parcheggio dai conduttori degli alloggi del "Palazzo Scotellaro", con accesso diretto da Piazza Italia, in Sant'Eufemia di Lamezia Terme.

Si ribadisce che dallo studio ed analisi del certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal competente ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme, in seguito all'istanza prodotta il 18/07/2017, dal sottoscritto, si evince che il terreno in esame: - in base al piano regolatore generale, la destinazione e le prescrizioni sono le seguenti: "ZONA B 1 - Area urbana ad organizzazione



morfologica complessa da mantenere suscettibile di nuova edificazione ad iniziativa privata", nella quale è prescritto, in particolare, il mantenimento dell'assetto urbano con la conservazione della maglia insediativa e del sistema degli spazi scoperti. Sono altresì, consentiti, interventi di demolizione e ricostruzione nel rispetto dei parametri stabiliti dall'art. 3.1.1.1 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. **(vedi allegato L)**.

Le potenzialità edificatorie del suolo non esistono oramai più, per due ordini di motivi: il primo consta nel fatto che sono state già utilizzate per la realizzazione del complesso edilizio limitrofo, il secondo è da ricercarsi nel fatto che non esistono, comunque, le distanze regolamentari per qualsivoglia espressione urbanistica.



QUESITO N. 10

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

Nel dare appropriata risposta al quesito avanzato, si è fatto ricorso ad un'indagine completa presso l'agenzia delle entrate di Catanzaro - servizio pubblicità immobiliare (già ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari), a partire dal 29/03/2017 **(vedi allegato E)**.

Ulteriori ispezioni, al fine di confrontare e verificare i dati ottenute sono state effettuate in data: 12/04/2017, 25/07/2017 e 26/07/2017 **(vedi allegato E)**.

Le ispezioni sono state indirizzate sia nei confronti dei



nominativi eseguiti, utilizzando i dati anagrafici dei medesimi, e sia nei confronti della massa immobiliare pignorata, sulla scorta degli estremi catastali **(vedi allegati D, E)**.

A sussidio dell'indagine effettuata, è stata studiata ed analizzata dettagliatamente la certificazione notarile agli atti, redatta dalla dott.ssa Maria Carmela Ressa, notaio in Padova, del 10 gennaio 2017.

In occasione dei sopralluoghi, altresì, si sono interpellate le parti convenute allo scopo di venire a conoscenza dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, di qualsivoglia natura gravanti sulla proprietà.

I risultati ottenuti, sono di seguito elencati:

- *Iscrizione, IPOTECA VOLONTARIA*, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, capitale 140.000.000 €, tasso interesse annuale 16%, spese accessori ed interessi di mora, 145.000.000 €, Totale 285.000.000 €, Presentazione n. 16 del 20/03/1990, Registro generale n. 5840, Registro particolare n. 372, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO del 13/03/1990 Numero di repertorio 147253, a rogito del Notaio PALANGE IADVIDA:

Unità negoziale n. 1

1) M208 - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Urbano, Foglio 85, Particella 714, Sub. 3, Natura D, località Savutano;

2) M208 - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Urbano, Foglio 85, Particella 714, Sub. 4, Natura A, località Savutano.

A favore

1) BANCA POPOLARE DI NICASTRO, SOC. COOP. SRL, con sede a Lamezia Terme (CZ), C.F.



00121300792;

Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1.

Contro

1

Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1.

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

ELEZIONI DI DOMICILIO: QUANTO ALL'ISTITUTO MUTUANTE IN LAMEZIA TERME PRESSO LA SUA SEDE AL CORSO G. NICOTERA N. 6 – QUANTO AL CLIENTE ED ALLA GARANTE PRESSO IL SINDACO DI LAMEZIA TERME.

- *Trascrizione, COMPRAVENDITA*, Presentazione n. 27 del 09/09/1993, Registro generale n. 16865, Registro particolare n. 14175, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO del 25/08/1993 Numero di repertorio 42216, a rogito del Notaio ROSARIA CARMELA AGAPITO:

Unità negoziale n. 1

- 1) M208T - Lamezia Terme (CZ), Catasto Terreni, Foglio 16, Particella 129, Natura T – “Terreno”, Consistenza 2060 mq, località Pullo;
- 2) M208T - Lamezia Terme (CZ), Catasto Terreni, Foglio 16, Particella 265, Natura T – “Terreno”, Consistenza 1410 mq, località Pullo;
- 3) M208T - Lamezia Terme (CZ), Catasto Terreni, Foglio 16, Particella 361, Natura T – “Terreno”, Consistenza 600 mq, località Pullo;
- 4) M208T - Lamezia Terme (CZ), Catasto Terreni, Foglio 16, Particella 362, Natura T – “Terreno”, Consistenza 890 mq, località Pullo.

Unità negoziale n. 2

- 1) M208T - Lamezia Terme (CZ), Catasto Terreni, Foglio 16, Particella 128, Natura T – “Terreno”, Consistenza 1050 mq, località PULLO;
- 2) M208T - Lamezia Terme (CZ), Catasto Terreni, Foglio 16, Particella 264, Natura T – “Terreno”, Consistenza 980 mq, località PULLO;



- 3) M208T - Lamezia Terme (CZ), Catasto Terreni, Foglio 16, Particella 359, Natura T –
“Terreno”, Consistenza 930 mq, località PULLO;
- 4) M208T - Lamezia Terme (CZ), Catasto Terreni, Foglio 16, Particella 360, Natura T –
“Terreno”, Consistenza 720 mq, località PULLO;
- 5) M208T - Lamezia Terme (CZ), Catasto Terreni, Foglio 16, Particella 176, Natura T –
“Terreno”, Consistenza 470 mq, località PULLO.

A favore

1) [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', in regime di Separazione dei Beni, Per la quota di 1/1, Prezzo £. 22.320;

2) [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', in regime di Separazione dei Beni, Per la quota di 1/1, Prezzo £. 18.680;

Contro

1) [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1, Prezzo £. 22.320;

2) [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1, Prezzo £. 18.680;

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito

allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

- *Trascrizione, COMPRAVENDITA, Presentazione n. 71 del 06/07/1994, Registro generale n. 12882, Registro particolare n. 10548, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO del 06/09/1994 Numero di repertorio 81083, a rogito del Notaio NOTARO FRANCESCO, riguardante le seguenti unità negoziali:*

Unità negoziale n. 1

1) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 86, Particella 264, Natura T



– “Terreno”, Consistenza 2250 mq, località Savutano.

A favore

1) [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/4, In regime di COMUNIONE DEI BENI.

2) [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/4, In regime di COMUNIONE DEI BENI.

3) [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2, in regime di SEPARAZIONE DI BENI.

Contro

1) [REDACTED]

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

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

• *Trascrizione, COMPRAVENDITA, Presentazione n. 76 del 06/07/1994, Registro generale n. 12881, Registro particolare n. 10547, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO del 09/06/1994 Numero di repertorio 81083, a rogito del Notaio Notaro Francesco, con sede in Lamezia Terme:*

Unità negoziale n. 1

1) M208T - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 86, Particella 267, Natura T

– “Terreno”, Consistenza 1400 mq, località Savutano;

2) M208T - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 86, Particella 341, Natura T

– “Terreno”, Consistenza 890 mq, località Savutano;

3) M208T - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 86, Particella 265, Natura T

– “Terreno”, Consistenza 480 mq, località Savutano;



4) M208T - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 86, Particella 266, Natura T
– “Terreno”, Consistenza 2140 mq, località Savutano.

A favore

1) [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', in regime di Comunione dei Beni, Per la quota di 1/4;

2) [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', in regime di Comunione dei Beni, Per la quota di 1/4;

3) [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', in regime di Separazione dei Beni, Per la quota di 1/4;

Contro

1) [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1;

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

- *Trascrizione, COMPRAVENDITA*, Presentazione n. 112 del 19/08/1997, Registro generale n. 15750, Registro particolare n. 13080, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO del 21/07/1997 Numero di repertorio 59191, a rogito del Notaio BILANGIONE MARIO, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

1) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 84, Particella 1044, Sub. 2, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, Piano 2°, località Prunia, N. 7.

A favore

1) [REDACTED]



- Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2, in regime di SEPARAZIONE DI BENI.

2) [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2, in regime di SEPARAZIONE DI BENI.

Contro

1) [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2, in regime di COMUNIONE DEI BENI.

2) [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2, in regime di COMUNIONE DEI BENI.

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

- *Trascrizione, COMPRAVENDITA*, Presentazione n. 93 del 18/04/2002, Registro generale n. 7826, Registro particolare n. 6110, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO del 29/03/2002 Numero di repertorio 73753, a rogito del Notaio BILANGIONE MARIO, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

1) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 680, Natura LE – “Lotto edificabile”, località Savutano;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 194/D;

2) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 682, Natura LE – “Lotto edificabile”, località Savutano;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 180/B;

3) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 784, Natura LE – “Lotto edificabile”, località Savutano;



Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 195/B;

4) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 788, Natura LE – “Lotto edificabile”, località Savutano;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 196/B.

Unità negoziale n. 2

1) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 180, Natura LE – “Lotto edificabile”, località Savutano;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 180/A.

A favore

1) [REDACTED]

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

- Relativamente all'unità negoziale n. 2, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/3.

Contro

1) [REDACTED]

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

- Relativamente all'unità negoziale n. 2, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/3.

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

- **Trascrizione, COMPRAVENDITA**, Presentazione n. 75 del 14/01/2003, Registro generale n. 560, Registro particolare n. 426, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO del 12/12/2002 Numero di repertorio 75802, a rogito del Notaio BILANGIONE MARIO, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

1) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 678, Natura LE – “Lotto edificabile”, località Coschi - Savutano.



A favore

1) [REDACTED]

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

Contro

1) [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1 In regime di BENI PERSONALE.

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

• *Trascrizione, COMPRAVENDITA*, Presentazione n. 76 del 14/01/2003, Registro generale n. 561, Registro particolare n. 427, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO del 12/12/2002 Numero di repertorio 75802, a rogito del Notaio BILANGIONE MARIO, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

1) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 180, Natura LE – "Lotto edificabile", località Coschi - Savutano.

A favore

1) [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 2/3.

Contro

1) [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/3, in regime di BENI PERSONALE.

2) [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/3, in regime di BENI PERSONALE.

Sezione D - Ulteriori informazioni

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



• *Trascrizione, **ATTO DI ASSERVIMENTO***, Presentazione n. 115 del 15/01/2003, Registro generale n. 757, Registro particolare n. 603, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO del 19/12/2002 Numero di repertorio 75891, a rogito del Notaio BILANGIONE MARIO, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

- 1) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 490, Natura T - "Terreno", località Savutano;
- 2) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1595, Natura T - "Terreno", località Savutano;
- 3) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1546, Natura T - "Terreno", località Savutano;
- 4) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1525, Natura T - "Terreno", località Savutano;
- 5) M208C - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1535, Natura T - "Terreno", località Pullo;
- 6) M208C - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Terreni, Foglio 16, Particella 129, Natura T - "Terreno", località Pullo;
- 7) M208C - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Terreni, Foglio 16, Particella 265, Natura T - "Terreno", località Pullo;
- 8) M208C - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Terreni, Foglio 16, Particella 361, Natura T - "Terreno", località Pullo;
- 9) M208C - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Terreni, Foglio 16, Particella 362, Natura T - "Terreno", località Pullo;
- 10) M208C - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Terreni, Foglio 16, Particella 128, Natura T - "Terreno", località Pullo;



- 11) M208C - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Terreni, Foglio 16, Particella 264, Natura T - "Terreno", località Pullo;
- 12) M208C - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Terreni, Foglio 16, Particella 359, Natura T - "Terreno", località Pullo;
- 13) M208C - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Terreni, Foglio 16, Particella 360, Natura T - "Terreno", località Pullo;
- 14) M208C - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Terreni, Foglio 16, Particella 176, Natura T - "Terreno", località Pullo.

Unità negoziale n. 2

- 1) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 86, Particella 267, Natura T - "Terreno", località Savutano;
- 2) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 86, Particella 341, Natura T - "Terreno", località Savutano;
- 3) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 86, Particella 265, Natura T - "Terreno", località Savutano;
- 4) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 86, Particella 266, Natura T - "Terreno", località Savutano;
- 5) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 86, Particella 264, Natura T - "Terreno", località Savutano.

Unità negoziale n. 3

- 1) M208C - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Terreni, Foglio 3, Particella 150, Natura T - "Terreno", località Bosco Amatello;
- 2) M208C - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Terreni, Foglio 3, Particella 321, Natura T - "Terreno", località Bosco Amatello;
- 3) M208C - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Terreni, Foglio 3, Particella 372, Natura T - "Terreno", località Bosco Amatello;



4) M208C - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Terreni, Foglio 3, Particella 151, Natura T - "Terreno", località Bosco Amatello;

5) M208C - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Terreni, Foglio 3, Particella 152, Natura T - "Terreno", località Bosco Amatello.

A favore

1) COMUNE DI LAMEZIA TERME, con sede a Lamezia Terme (CZ), C.F. 00301390795;

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

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

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

Contro

1) [REDACTED]
[REDACTED]

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI;*

- *Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 2/4 In regime di SEPARAZIONE DI BENI.*

2) [REDACTED]
[REDACTED]

- *Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/4 In regime di COMUNIONE LEGALE.*

3) [REDACTED]
[REDACTED]



- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/4 In regime di COMUNIONE LEGALE.

4)

- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1 In regime di BENE PERSONALE.

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

- *Trascrizione, COMPRAVENDITA*, Presentazione n. 114 del 15/01/2003, Registro generale n. 756, Registro particolare n. 602, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO del 19/12/2002 Numero di repertorio 75890, a rogito del Notaio BILANGIONE MARIO, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

1) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 490, Natura T – “terreno”, Consistenza 15 are 20 centiare, località Savutano;

2) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1595, Natura T – “terreno”, Consistenza 34 are 28 centiare, località Savutano;

3) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1546, Natura T – “terreno”, Consistenza 10 are 36 centiare, località Savutano;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 273/L;

4) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1525, Natura T – “terreno”, Consistenza 10 are 59 centiare, località Savutano;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 271/I;

5) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1535, Natura T – “terreno”, Consistenza 3 are 81 centiare, località Savutano;



Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

M208B - Lamezia Terme - Sambiasè (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 272/I;

A favore

1) [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1, in regime di SEPARAZIONE DEI BENI.

Contro

1) [REDACTED]

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

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

GLI IMMOBILI DA 3 A 5 DELL'UNITA' NEGOZIALE 1 DERIVANO DAL TIPO DI AGGIORNAMENTO NCT N 000115/2001 APPROVATO IL 17/01/2002.

- *Trascrizione, COMPRAVENDITA*, Presentazione n. 91 del 22/01/2003, Registro generale n. 1341, Registro particolare n. 984, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO del 16/01/2003 Numero di repertorio 270282, a rogito del Notaio PALANGE IADVIDA, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

- 1) M208A - Lamezia Terme - Nicastro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 37, Particella 729, Natura T – "Terreno", Consistenza 5 are 80 centiare, località Capizzaglie;
- 2) M208A - Lamezia Terme - Nicastro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 37, Particella 719, Natura T – "Terreno", Consistenza 90 centiare, località Capizzaglie.

A favore

1) [REDACTED]

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

Contro

1) [REDACTED]

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



Sezione D - Ulteriori informazioni

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

- *Trascrizione, COMPRAVENDITA*, Presentazione n. 114 del 02/07/2003, Registro generale n. 11827, Registro particolare n. 7871, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO del 05/06/2003 Numero di repertorio 77342, a rogito del Notaio BILANGIONE MARIO, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

1) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 75, Particella 720, Sub. 8, Natura A/4 – “abitazione di tipo popolare”, Consistenza 2.5 vani, Piano T – 2°, Via Petrarca.

A favore

1) [REDACTED]

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

Contro

1) [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2, In regime di BENE PERSONALE.

2) [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2, In regime di BENE PERSONALE.

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

- *Trascrizione, COMPRAVENDITA*, Presentazione n. 115 del 02/07/2003, Registro generale n. 11828, Registro particolare n. 7872, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO del 05/06/2003 Numero di repertorio 77343, a rogito del Notaio BILANGIONE MARIO, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

1) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 75, Particella 716, Sub.



- 1, Natura C/1 – “negozi e botteghe”, Consistenza 16 mq, Piano T, Via Fiorentino;
- 2) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 75, Particella 716, Sub. 2, Natura A/6 – “abitazione di tipo rurale”, Consistenza 3 vani, Piano 1-2, Via Fiorentino, N. 41;
- 3) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 75, Particella 716, Sub. 4, Natura A/4 – “abitazione di tipo popolare”, Consistenza 1 vano, Piano 1°, Via Dante Alighieri N. 41.

A favore

1) [REDACTED]

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

Contro

1) [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 9/18.

2) [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 3/18.

3) [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 2/18, In regime di BENE PERSONALE.

4) [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 2/18, In regime di SEPARAZIONE DI BENI.

5) [REDACTED]

[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 2/18, In regime di BENE PERSONALE.

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

- *Iscrizione*, **IPOTECA VOLONTARIA**, Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO, Capitale €



1.900.000,00, Tasso interesse annuo 4.00%, Spese € 1.900.000,00
Totale € 3.800.000,00, Importi variabili SI, Durata 15 anni,
Presentazione n. 95 del 11/12/2003, Registro generale n. 24672,
Registro particolare n. 3846, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO
del 09/12/2003 Numero di repertorio 79015, a rogito del Notaio
BILANGIONE MARIO, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

- 1) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1523, Natura LE - "Lotto edificabile", Via Coschi S;
- 2) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1558, Natura LE - "Lotto edificabile", Via Coschi S;
- 3) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1560, Natura LE - "Lotto edificabile", Via Coschi S;
- 4) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1561, Natura LE - "Lotto edificabile", Via Coschi S;
- 5) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1562, Natura LE - "Lotto edificabile", Via Coschi;
- 6) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1598, Natura LE - "Lotto edificabile", Via Coschi;
- 7) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1621, Natura LE - "Lotto edificabile", Via Coschi;
- 8) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1524, Natura LE - "Lotto edificabile", Località Barone Via Coschi;
- 9) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio



85, Particella 1533, Natura LE - "Lotto edificabile", Località Barone
Via Coschi;

10) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio
85, Particella 1534, Natura LE - "Lotto edificabile", Località Barone
Via Coschi;

11) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio
85, Particella 1543, Natura LE - "Lotto edificabile", Località Barone
Via Coschi;

12) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio
85, Particella 1544, Natura LE - "Lotto edificabile", Località Barone
Via Coschi.

A favore

1) BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., con sede a Siena
(SI), C.F. 00884060526;

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

Contro

1) [REDACTED]

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

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

*LA BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. COME SOPRA RAPPRESENTATA, DI SEGUITO SEMPLICEMENTE
DENOMINATA BANCA MUTUANTE, IN ESECUZIONE DELLA DELIBERAZIONE IN DATA 26 NOVEMBRE 2003 ADOTTATA*



DAI COMPETENTI ORGANI CONSENTE DI MUTUARE AI SENSI DELL'ART. 38 E SEGUENTI DEL D. LGS. 1.9.1993 N. 385 (T.U. LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA) ALLA SOCIETA' [REDACTED] DI SEGUITO SEMPLICEMENTE DENOMINATA PARTE MUTUATARIA CHE A MEZZO DEL SUO COSTITUITO RAPPRESENTANTE ACCETTA COL VINCOLO DELLA SOLIDARIETA' E DELLA INDIVISIBILITA' PER I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, LA SOMMA DI EURO 1.900.000,00 (EURO UNMILIONENOVECENTOMILA VIRGOLA ZEROZERO) ALL'INTERESSE ATTUALMENTE DETERMINATO NELLA MISURA DEL 4% (QUATTRO PERCENTO) NOMINALE ANNUO, SALVO IL DIVERSO INTERESSE CHE SARA' STABILITO NELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE IN RELAZIONE ALL'ANDAMENTO DEL MERCATO FINANZARIO TENUTO CONTO ANCHE DELLE MODALITA' DI ASSUNZIONE DELLA PROVVISITA DEL FINANZIAMENTO. IN RELAZIONE ALL'ANDAMENTO DEL MERCATO FINANZIARIO E IN RAGIONE DELLA ACQUISIZIONE DELLA PROVVISITA DEI FONDI, LA BANCA MUTUANTE SI RISERVA DI FISSARE I TERMINI E LE MODALITA' DI DEFINIZIONE DELL'OPERAZIONE E DI STABILIRE L'INIZIO DELL'EROGAZIONE DEL MUTUO IN RELAZIONE ALLO STATO DI AVANZAMENTO DEI LAVORI. LA BANCA MUTUANTE POTRA' RISOLVERE IL CONTRATTO QUALORA ENTRO SEI MESI DA OGGI NON PERVENGA ALLA BANCA STESSA ALCUNA RICHIESTA DI EROGAZIONE ANCHE PARZIALE SULLA BASE DEI NECESSARI PRESUPPOSTI DI NATURA TECNICA, O QUANDO NON VENGA RISPETTATO IL TERMINE DI ULTIMAZIONE LAVORI FISSATO IL 3 APRILE 2006. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA PER SE', SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A RESTITUIRE LA SOMMA MUTUATA ENTRO ANNI 15 (QUINDICI) MEDIANTE CORRESPONSIONE DI RATE COMPREDENTI QUOTE DI CAPITALE ED INTERESSI DA PAGARSI IN CONTANTI PRESSO LE CASSE DELLA BANCA MUTUANTE CON LE MODALITA', ALLE CONDIZIONI E ALLE SCADENZE CHE SARANNO TUTTE PRECISATE NELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE, ANCHE IN RELAZIONE AL TIPO DI PROVVISITA UTILIZZATO, SECONDO QUANTO PREVISTO DAL PATTO N. 3 DEL CAPITOLATO ALLEGATO. NELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE POTRA' ESSERE CONVENUTO UN PERIODO DI PREAMMORTAMENTO DEL MUTUO, DURANTE IL QUALE LE RATE SARANNO COSTITUITE DI SOLI INTERESSI. LA DURATA DEL FINANZIAMENTO DOVRA' COMUNQUE ESSERE SUPERIORE A 18 (DICOTTO) MESI. IL MUTUO PER L'INTERA SUA DURATA O PER PARTE DI ESSA POTRA' ESSERE REGOLATO A TASSO VARIABILE; IN TALE IPOTESI LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA DI ASSUMERE OGNI ALTRO MAGGIORE ONERE RELATIVO - PER EFFETTO DELL'ADEGUAMENTO CHE LA BANCA MUTUANTE SARA' AUTORIZZATA AD EFFETTUARE, SENZA OBBLIGO DI PREAVVISO, DELL'INTERESSE CHE SARA' DETERMINATO, A PARTIRE DALLA PRIMA RATA ANCHE DI SOLI INTERESSI, AGGIUNGENDO AD UNA COMPONENTE FISSA, PARI A 2 PUNTI ANNUI - O A QUELLA DIVERSA INFERIORE MISURA CHE SARA' STABILITA NELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE UNA COMPONENTE VARIABILE INDICIZZATA ARROTONDATA ALLO 0,005PIU' VICINO, PARI AL TASSO EFFETTIVO ANNUO CHE VERRA' A RISULTARE DAL RIFERIMENTO AL PARAMETRO EURIBOR SEI MESI LETTERA PREVISTO AL PATTO N. 3 DEL CAPITOLATO ALLEGATO DA ASSUMERE CON I CRITERI IVI DESCRITTI SENZA PERO' FAR LUOGO AD ALCUN AUMENTO SULLA COMPONENTE VARIABILE STESSA. IL TASSO NOMINALE ANNUO DEL MUTUO RISULTERA' PERTANTO, PER IL PERIODO DELL'OPERAZIONE REGOLATA A TASSO VARIABILE, IN MISURA CORRISPONDENTE A QUELLA DERIVANTE



DALLE COMPONENTI SOPRA INDICATE E VARIERA' IN FUNZIONE DELL'ANDAMENTO DEL SUDETTO PARAMETRO. CON IL SUDETTO ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE POTRA' ANCHE ESSERE STABILITO CHE IL MUTUO VENGA REGOLATO PER L'INTERA DURATA O PER PARTE DELLA STESSA A TASSO FISSO LA CUI MISURA SARA' DETERMINATA CON L'ATTO MEDESIMO. IN RELAZIONE A QUANTO SOPRA, IL RIMBORSO DEL PRESENTE MUTUO POTRA' AVER LUOGO ANCHE PER DISTINTE QUOTE DEL CAPITALE MUTUATO IN RELAZIONE ALLE DIVERSE MODALITA' DI ACQUISIZIONE DELLA PROVVISITA DEL FINANZIAMENTO, COME IN PRECEDENZA PRECISATO E DELLE DIFFERENTI MODALITA' O CONDIZIONI DI RIMBORSO DEI PRESTITI, IL TUTTO COME RISULTERA' DALL'ATTO O DAGLI ATTI DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE E DAI PIANI DI AMMORTAMENTO AGLI STESSI ALLEGATI. LE PARTI CONTRAENTI SI RISERVANO INOLTRE DI DETERMINARE DI COMUNE ACCORDO, IN SEDE DI STIPULAZIONE DEL CITATO ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE, SIA LA DURATA SIA LE MODALITA' E I TERMINI DI RIMBORSO DEL FINANZIAMENTO SOPRA PREVISTI NEL PRECEDENTE E NEL PRESENTE ARTICOLO E DI APPORTARE ANCHE A TALI ELEMENTI LE NECESSARIE VARIAZIONI, IN RELAZIONE AL TIPO DI PROVVISITA ALL'EPOCA DISPONIBILE. TUTTE LE PREDETTE EVENTUALI VARIAZIONI RISULTERANNO DALL'ANNOTAMENTO DA EFFETTUARE IN DIPENDENZA DELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE, A MARGINE DELL'IPOTECA DA ISCRIVERE A GARANZIA DEL MUTUO. IL TASSO DI INTERESSE DA APPLICARE AI VERSAMENTI RATEALI PREVISTI AL PATTO N. 1 DELL'ALLEGATO CAPITOLATO, VIENE ATTUALMENTE DETERMINATO NELLA MISURA DEL 4,345% (QUATTRO VIRGOLA TRECENTOQUARANTACINQUE PERCENTO) NOMINALE ANNUO; DETTO TASSO SARA' INDICIZZATO A SCELTA DELLA PARTE MUTUATARIA, AD UNO DEI SEGUENTI PARAMETRI: A)- EURIBOR 6 MESI TASSO 360 RILEVATO IL QUARTO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE LA DECORRENZA DELLA SEMESTRALITA' + 0,125 PUNTI ANNUI; B)- PRIME RATE ABI PRO-TEMPORE VIGENTE (MEDIA DEI VALORI RILEVATI NEI MESI DA MAGGIO A OTTOBRE PER LA RATA SCADENTE IL SUCCESSIVO 1° GENNAIO E NEI MESI DA NOVEMBRE AD APRILE PER LA RATA SCADENTE IL SUCCESSIVO 1° LUGLIO). IL TASSO RISULTANTE DALL'APPLICAZIONE DI UNO DEI SUDETTI PARAMETRI SARA' MAGGIORATO DI PUNTI 2 ANNUI. SULLE SOMME EROGATE RESTITUITE PRIMA DELLA LORO MESSA IN AMMORTAMENTO È DOVUTO IL COMPENSO PREVISTO DALL'ART. 40 DEL DLG 1° SETTEMBRE 1993 N. 385 NELLA MISURA DELL'1%. AI SENSI DELLA DELIBERA 9 FEBBRAIO 2000 DEL C.I.C.R. SI PRECISA CHE PER CALCOLARE IL SUDETTO COMPENSO SI DIVIDE PER CENTO L'IMPORTO DELLA SOMMA RESTITUITA. RIFERITO ALL'IMPORTO DI EURO 1.000,00 IL COMPENSO È PARI AD EURO 10,00. IL TASSO DI MORA SUGLI INTERESSI MATURATI E NON PAGATI RELATIVI ALLE SOMME EROGATE IN PREAMMORTAMENTO VIENE STABILITO MAGGIORANDO DI TRE PUNTI IL TASSO CONVENZIONALE RISULTANTE DAGLI ATTI DI EROGAZIONE E QUIETANZA E TEMPO PER TEMPO APPLICATO SECONDO LE PREVISIONI CONTRATTUALI, FATTA SALVA LA MINOR MISURA CHE LA BANCA MUTUANTE RITENESSE, TEMPO PER TEMPO, DI APPLICARE. RELATIVAMENTE ALLE SOMME IN AMMORTAMENTO DOVUTE E NON PAGATE IL TASSO DI MORA SARA' STABILITO CON L'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE IN MISURA CHE COMUNQUE NON POTRA' ESSERE SUPERIORE A QUELLA DEL TASSO CONVENZIONALE INDICATO NELL'ATTO STESSO MAGGIORATO DI TRE PUNTI.



SUGLI INTERESSI MORATORI NON È AMMESSA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. LA SUDETTA ISCRIZIONE IPOTECARIA VIENE CONSENTITA PER LA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 3.800.000,00 (EURO TREMILIONOTTOCENTOMILA VIRGOLA ZEROZERO). AGLI EFFETTI DELL'ART. 39, COMMA 1 DEL CITATO T.U. E DELL'ART. 2839 DEL CODICE CIVILE, LA BANCA MUTUANTE ELEGGE DOMICILIO NELLA PROPRIA SEDE IN SIENA E LA PARTE MUTUATARIA COME SOPRA CITATA E LA PARTE FIDEJUBENTE - A TUTTI GLI EFFETTI GIUDIZIARI ED ESECUTIVI, LO ELEGGONO PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO NEL PRESENTE ATTO ED IN DIFETTO PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE DI LAMEZIA TERME. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DA IPOTECARE - AREA SITUATA NEL COMUNE DI LAMEZIA TERME (CATANZARO), ALLA LOCALITA' "BARONE" ALLA VIA COSCHI S.N.C. COSTITUITA DA TRE LOTTI SU CUI SONO IN CORSO DI COSTRUZIONE: A)- EDIFICIO CON DUE CORPI DI FABBRICA IDENTICI A TRE ELEVAZIONI OLTRE A PIANO SEMINTERRATO UNICO PER I DUE CORPI DI FABBRICA; B)- FABBRICATO CON TIPOLOGIA A SCHIERA A DUE ELEVAZIONI OLTRE A PIANO SEMINTERRATO; C)- FABBRICATO A DUE ELEVAZIONI OLTRE A PIANO SEMINTERRATO E DESTINATI A CIVILE ABITAZIONI, UFFICI, AUTORIMESSE PRIVATE E CANTINE. I FABBRICATI NON SONO CENSITI NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI LAMEZIA TERME. L'AREA SU CUI SONO IN COSTRUZIONE È RAPPRESENTATA AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI LAMEZIA TERME, SEZIONE CENSUARIA DI SAMBIASE AL FOGLIO 85, PARTICELLE: - 1523 DI MQ. 312, 1524 DI MQ. 320, 1533 DI MQ. 152, - 1534 DI MQ. 137, - 1543 DI MQ. 180, - 1544 DI MQ. 168 L'EDIFICIO A; - DALLA PARTICELLA 1558 DI MQ. 33; DALLA PARTICELLA 1560 DI MQ. 427, DALLA PARTICELLA 1561 DI MQ. 425; DALLA PARTICELLA 1562 DI MQ. 87, L'EDIFICIO B; - DALLA PARTICELLA 1598 DI MQ. 415 E DALLA PARTICELLA 1621 DI MQ. 29 L'EDIFICIO C. TALI PARTICELLE SONO MESSE IN RILIEVO CON VELATURA DI COLORE NELLA COPIA DI ESTRATTO DI MAPPA CHE FIRMATO DALLE PARTI CONTRAENTI E DA ME NOTAIO SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "B" PER FORMARNE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE. CONFINI: FABBRICATO A: CON STRADA DI LOTTIZZAZIONE, PROPRIETA' ██████████ PROPRIETA' ██████████ ██████████ SALVO ALTRI; FABBRICATI B E C: STRADA DI LOTTIZZAZIONE, PROPRIETA' ██████████ DA DUE LATI, SALVO ALTRI.

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

**Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 3846 del
11/12/2003**

Annotazioni

Servizio di P.I. di CATANZARO - ANNOTAZIONE presentata il 09/03/2004, Registro particolare n. 665 Registro generale n. 4464 - Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE;

Servizio di P.I. di CATANZARO - ANNOTAZIONE presentata il 19/04/2005, Registro particolare n. 1419 Registro generale n. 9583 - Tipo di atto: 0821 - RIDUZIONE DI SOMMA;

Servizio di P.I. di CATANZARO - ANNOTAZIONE presentata il 19/04/2005, Registro particolare n. 1420 Registro generale n. 9584 - Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO;



Servizio di P.I. di CATANZARO - ANNOTAZIONE presentata il 19/04/2005, Registro particolare n. 1421 Registro generale n. 9585 - Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI (**NON RIGUARDA**);

Servizio di P.I. di CATANZARO - ANNOTAZIONE presentata il 19/04/2005, Registro particolare n. 1422 Registro generale n. 9586 - Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA.

Comunicazioni

Comunicazione n. 939 del 27/05/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/03/2010.

Cancellazione parziale eseguita in data 30/05/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Comunicazione n. 1614 del 09/09/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/03/2011.

Cancellazione parziale eseguita in data 09/09/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Comunicazione n. 2171 del 16/12/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 25/11/2011.

Cancellazione parziale eseguita in data 27/12/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Comunicazione n. 1312 del 10/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/10/2006.

Cancellazione parziale eseguita in data 11/09/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Comunicazione n. 1313 del 10/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 23/09/2008.

Cancellazione parziale eseguita in data 13/08/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Comunicazione n. 1314 del 10/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 11/05/2011.

Cancellazione parziale eseguita in data 13/08/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Comunicazione n. 557 del 28/04/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 08/04/2016.

Cancellazione parziale eseguita in data 09/05/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Comunicazione n. 1230 del 16/09/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 20/04/2007.

Cancellazione parziale eseguita in data 19/09/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Comunicazione n. 771 del 14/07/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 06/06/2017.

Cancellazione parziale eseguita in data 14/07/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)



Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive

- **Annotazione, RIDUZIONE DI SOMMA**, Formalità di riferimento: Iscrizione, Numero di registro particolare 3846 del 11/12/2003, Riduzione di Somma dovuta da € 1.900.000,00 a € 1.694.000,00, Riduzione somma dell'ipoteca € 3.800.000,00 a € 3.338.000,00 Presentazione n. 43 del 19/04/2005, Registro generale n. 9583, Registro particolare n. 1419, derivante da Atto Notarile Pubblico del 18/05/2004 Numero di repertorio 80894, a rogito del Notaio BILANGIONE MARIO:

A favore

1) BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede a Siena (SI), C.F. 00884060526;

Contro

1) [REDACTED]

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

- **Annotazione, FRAZIONAMENTO IN QUOTA**, Formalità di riferimento: Iscrizione, Numero di registro particolare 3846 del 11/12/2003, Presentazione n. 46 del 19/04/2005, Registro generale n. 9586, Registro particolare n. 1422, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO del 18/05/2004 Numero di repertorio 80894, a rogito del Notaio BILANGIONE MARIO, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

1) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1712, Sub. 13, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, località Barone, Capitale € 82.000,00 Ipoteca € 164.000,00;

2) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1712, Sub. 16, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, località Barone, Capitale € 80.000,00, Ipoteca



€ 160.000,00;

3) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1712, Sub. 17, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, località Barone, Capitale € 72.000,00 Ipoteca € 144.000,00;

4) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1712, Sub. 21, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, località Barone, Capitale € 75.000,00 Ipoteca € 150.000,00;

5) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1712, Sub. 25, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, località Barone, Capitale € 66.500,00 Ipoteca € 133.000,00;

6) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1712, Sub. 14, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, località Barone, Capitale € 90.000,00 Ipoteca € 180.000,00;

7) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1712, Sub. 15, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, località Barone, Capitale € 60.000,00 Ipoteca € 12.000,00;

8) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1712, Sub. 18, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, località Barone, Capitale € 37.000,00 Ipoteca € 74.000,00;

9) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1712, Sub. 19, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, località Barone, Capitale € 73.000,00 Ipoteca € 146.000,00;

10) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1712, Sub. 22, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, località Barone, Capitale € 95.500,00 Ipoteca € 191.000,00;

11) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1712,



Sub. 26, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, località Barone, Capitale € 66.500,00
Ipoteca € 133.000,00;

12) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1712,

Sub. 27, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, località Barone, Capitale € 66.500,00
Ipoteca € 133.000,00;

13) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1711,

Sub. 1, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, località Barone, Capitale € 114.500,00
Ipoteca € 229.000,00;

14) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1711,

Sub. 2, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, località Barone, Capitale € 50.000,00
Ipoteca € 100.000,00;

15) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1711,

Sub. 3, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, località Barone, Capitale € 114.500,00
Ipoteca € 229.000,00;

16) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1711,

Sub. 5, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, località Barone, Capitale € 77.000,00
Ipoteca € 154.000,00;

17) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1711,

Sub. 7, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, località Barone, Capitale € 95.000,00
Ipoteca € 190.000,00;

18) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1651,
Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, località Barone, Capitale € 200.000,00 Ipoteca €
400.000,00;

19) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1712,

Sub. 12, Natura A/10 – “uffici e studi privati”, località Barone, Capitale € 89.000,00 Ipoteca €
178.000,00;



20) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1711, Sub. 8. Natura A/10 – “uffici e studi privati”, località Barone, Capitale € 90.000,00 Ipoteca € 180.000,00.

A favore

1) BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede a Siena (SI), C.F. 00884060526.

Contro



Sezione D - Ulteriori informazioni

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

• *Iscrizione*, **IPOTECA VOLONTARIA**, Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO, Capitale € 1.900.000,00, Tasso interesse annuo 4.00%, Spese € 1.900.000,00 Totale € 3.800.000,00, Importi variabili SI, Durata 15 anni, Presentazione n. 94 del 27/02/2004, Registro generale n. 3814, Registro particolare n. 526, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO del 29/12/2003 Numero di repertorio 79269, a rogito del Notaio BILANGIONE MARIO, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

- 1) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1523, Natura LE – “Lotto edificabile”, località Barone;
- 2) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1524, Natura LE – “Lotto edificabile”, località Barone;
- 3) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1533, Natura LE – “Lotto edificabile”, località Barone;
- 4) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio



- 85, Particella 1534, Natura LE – “Lotto edificabile”, località Barone;
- 5) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1543, Natura LE – “Lotto edificabile”, località Barone;
- 6) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1544, Natura LE – “Lotto edificabile”, località Barone;
- 7) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1558, Natura LE – “Lotto edificabile”, località Barone;
- 8) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1560, Natura LE – “Lotto edificabile”, località Barone;
- 9) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1561, Natura LE – “Lotto edificabile”, località Barone;
- 10) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1562, Natura LE – “Lotto edificabile”, località Barone;
- 11) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1598, Natura LE – “Lotto edificabile”, località Barone;
- 12) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1621, Natura LE – “Lotto edificabile”, località Barone.

A favore

1) BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., con sede a Siena (SI), C.F. 00884060526;

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

Contro

1) [REDACTED]

[REDACTED]



Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1.

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

CON ATTO PER NOTAR MARIO BILANGIONE DI NOCERA TERINESE IN DATA L9 DICEMBRE 2003 REP. 79015 REG.TO A LAMEZIA TERME IL 15 DICEMBRE 2003 AL N. 1657 LA BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. COME SOPRA RAPPRESENTATA, DI SEGUITO SEMPLICEMENTE DENOMINATA BANCA MUTUANTE, IN ESECUZIONE DELLA DELIBERAZIONE IN DATA 26 NOVEMBRE 2003 ADOTTATA DAI COMPETENTI ORGANI HA CONCESSO DI MUTUARE AI SENSI DELL'ART. 38 E SEGUENTI DEL D. LGS. 1.9.1993 N. 385 (T.U. LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA) ALLASOCIETA' ██████████ DI SEGUITO SEMPLICEMENTE DENOMINATA PARTE MUTUATARIA CHE A MEZZO DEL SUO COSTITUITO RAPPRESENTANTE HA ACCETTATO COL VINCOLO DELLA SOLIDARIETA' E DELLA INDIVISIBILITA' PER I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, LA SOMMA DI EURO 1.900.000,00 (EURO UNMILIONENOVECENTOMILA VIRGOLA ZEROZERO) ALL'INTERESSE ALL'EPOCA DEL CONTRATTO DETERMINATO NELLA MISURA DEL 4% (QUATTRO PERCENTO) NOMINALE ANNUO, SALVO IL DIVERSO INTERESSE CHE SAREBBE STATO STABILITO NELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE IN RELAZIONE ALL'ANDAMENTO DEL MERCATO FINANZIARIO TENUTO CONTO ANCHE DELLE MODALITA' DI ASSUNZIONE DELLA PROVVISITA DEL FINANZIAMENTO COME INDICATO ALL'ART. 4 DEL SUDDETTO CONTRATTO E SALVO QUELLO CHE, SUCCESSIVAMENTE, PER TUTTA LA DURATA DEL FINANZIAMENTO, RISULTEREBBE IN DIPENDENZA DI QUANTO PATTUITO ALL'ART. 6 DEL CITATO CONTRATTO DI MUTUO; B)-IN DATA 11 DICEMBRE 2003 AL N. 3846 VENNE ESEGUITA ISCRIZIONE IPOTECARIA PER LA SOMMA DI EURO 3.800.000,00 (EURO TREMILIONIOTTOCENTOMILA VIRGOLA ZEROZERO)A GARANZIA DELLA SOMMA MUTUATA DI EURO 1.900.000,00 (EURO UNMILIONENOVECENTOMILA VIRGOLA ZEROZERO) A FAVORE DELLA BANCA E CONTRO LA SOCIETA' ██████████ SUGLI IMMOBILI DESCRITTI IN CALCE AL DETTO ATTO DI MUTUO; C) -IN SEGUITO, LE PARTI COME SOPRA COSTITUITE O RAPPRESENTATE, HANNO RILEVATO CHE PER PURO ERRORE MATERIALE SIA NEL DETTO CONTRATTO DI MUTUO NELLA PARTE RELATIVA ALLA "DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE DA IPOTECARE" CHE NELLA SUCCESSIVA NOTA DI ISCRIZIONE IPOTECARIA, NELLA SOLA IDENTIFICAZIONE DELLA PARTICELLE 1558 DEL FOGLIO 85 VENNE ERRONEAMENTE RIPORTATA COME SUPERFICIE DELLA STESSA "MQ. 33", ANZICHE' L'ESATTA SUPERFICIE DI "MQ. 337 (METRIQUADRATI TRECENTOTRENTASETTE)", FERMO RESTANDO LE ALTRE INDICAZIONI CATASTALI DELLE ALTRE PARTICELLE OGGETTO DELL'IPOTECA IN QUANTO PIENAMENTE CORRISPONDENTI; D) - PERTANTO, LE PARTI COME SOPRA COSTITUITE O RAPPRESENTATE, INTENDONO RETTIFICARE IL DETTO CONTRATTO DI MUTUO E LA RELATIVANOTA DI ISCRIZIONE IPOTECARIA NELLA PARTE RELATIVA ALL'INDICAZIONE CATASTALE DELLA SUPERFICIE DELLA SOLA



PARTICELLA 1558 DA INTENDERSI IN "MQ. 337 (METRIQUADRATI TRECENTOTRENTASETTE)" ANZICCHE' IN QUELLA RIPORTATA IN ATTO E NELLA NOTA DI "MQ. 33", FERMO RESTANDO LE ALTRE INDICAZIONI CATASTALI DELLE ALTRE PARTICELLE DI TERRENO OGGETTO DELLA DETTA IPOTECA; E)- DEL PARI, LE PARTI COME SOPRA COSTITUITE O RAPPRESENTATE, INTENDONO CONFERMARE COME IN EFFETTI CONFERMANO TUTTI I PATTI, CONDIZIONI, DURATA, CLAUSOLE DEL CAPITOLATO RELATIVE AI SEGUENTI PUNTI: - EROGAZIONI RATEALI; DEPOSITI CAUZIONALI; ASSICURAZIONE DEGLI IMMOBILI IPOTECATI; LIMITAZIONI E DIVIETI; OBBLIGHI COLLATERALI A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA; CASI DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE E DI RISOLUZIONE DEL MUTUO; IMPUTAZIONE DI PAGAMENTI E DI SOMME O TITOLI COSTITUITI IN DEPOSITO; RESTITUZIONI ANTICIPATE; PAGAMENTI EFFETTUATI DA TERZI; CESSIONE DEI CREDITI DELLA BANCA MUTUANTE; MODALITA' DI EROGAZIONE DEL FINANZIAMENTO; INTERESSI E LORO MODALITA' DI VARIAZIONE; MODALITA' E TERMINI DEL RIMBORSO; VALORE CAUZIONALE DELL'IMMOBILE DA IPOTECARE; IMPORTO IPOTECATO; NONCHE': LA BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA NONCHE' LA SOCIETA' MUTUATARIA [REDACTED] ED I SIGNORI [REDACTED] NELLA QUALITA' DI GARANTI, COME SOPRA COSTITUITI O RAPPRESENTATI, DICHIARANO DI RETTIFICARE COME IN EFFETTI RETTIFICANO IL CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO A MIO ROGITO DEL 9 DICEMBRE 2003 REP. 79015 DI CUI SOPRA NELLA SOLA PARTE RELATIVA ALLA DESCRIZIONE CATASTALE DELLA SUPERFICIE DELLA PARTICELLA 1558 DEL FOGLIO 85, IN QUANTO PER PURO ERRORE MATERIALE DI SCRITTURAZIONE È STATA INDICATA SIA NELL'ATTO DI CHE TRATTASI CHE NELLA RELATIVA NOTA IPOTECARIA IN "MQ. 33 (TRENTATRE)" ANZICCHE' NELLA SUPERFICIE ESATTA DI "MQ. 337 (TRECENTOTRENTASETTE)", FERMO RESTANDO TUTTE LE ALTRE INDICAZIONI RELATIVE SIA ALLA DESCRIZIONE DEL CESPITE IPOTECATO CHE DELLE ALTRE SINGOLE PARTICELLE DELLO STESSO CESPITE IPOTECATO IN QUANTO ESATTAMENTE CORRISPONDENTI. "DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DA IPOTECARE - AREA SITUATA NEL COMUNE DI LAMEZIA TERME (CATANZARO), ALLA LOCALITA' "BARONE" ALLA VIA COSCHI S.N.C. COSTITUITA DA TRE LOTTI SU CUI SONO IN CORSO DI COSTRUZIONE: A)- EDIFICIO CON DUE CORPI DI FABBRICA IDENTICI A TRE ELEVAZIONI OLTRE A PIANO SEMINTERRATO UNICO PER I DUE CORPI DI FABBRICA; B)- FABBRICATO CON TIPOLOGIA A SCHIERA A DUE ELEVAZIONI OLTRE A PIANO SEMINTERRATO; C)- FABBRICATO A DUE ELEVAZIONI OLTRE A PIANO SEMINTERRATO E DESTINATI A CIVILE ABITAZIONI, UFFICI, AUTORIMESSE PRIVATE E CANTINE. I FABBRICATI NON SONO CENSITI NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI LAMEZIA TERME. L'AREA SU CUI SONO IN COSTRUZIONE È RAPPRESENTATA AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI LAMEZIA TERME, SEZIONE CENSUARIA DI SAMBIASE AL FOGLIO 85, PARTICELLE: - 1523 DI MQ. 312, 1524 DI MQ. 320, 1533 DI MQ. 152, - 1534 DI MQ. 137,- 1543 DI MQ. 180,- 1544 DI MQ. 168 L'EDIFICIO A; - DALLA PARTICELLA 1558 DI MQ. 337; DALLA PARTICELLA 1560 DI MQ. 427, DALLA PARTICELLA 1561 DI MQ. 425; DALLA PARTICELLA 1562 DI MQ. 87, L'EDIFICIO B; - DALLA PARTICELLA 1598 DI MQ. 415 E DALLA PARTICELLA 1621 DI MQ. 29 L'EDIFICIO C. CONFINI: FABBRICATO A: CON STRADA DI LOTTIZZAZIONE, PROPRIETA' [REDACTED] PROPRIETA' [REDACTED] SALVO ALTRI; FABBRICATI B E C: STRADA DI LOTTIZZAZIONE, PROPRIETA' [REDACTED] DA DUE LATI, SALVO ALTRI. LA BANCA



MONTE DEI PASCHIDI SIENA S.P.A. COME SOPRA RAPPRESENTATA, DI SEGUITO SEMPLICEMENTE DENOMINATA BANCA MUTUANTE, IN ESECUZIONE DELLA DELIBERAZIONE IN DATA 26 NOVEMBRE 2003 ADOTTATA DAI COMPETENTI ORGANI CONSENTE DI MUTUARE AI SENSI DELL'ART. 38 E SEGUENTI DEL D. LGS. 1.9.1993 N. 385 (T.U. LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA) ALLA SOCIETA' [REDACTED] DI SEGUITO SEMPLICEMENTE DENOMINATA PARTE MUTUATARIA CHE A MEZZO DEL SUO COSTITUITO RAPPRESENTANTE ACCETTA COL VINCOLO DELLA SOLIDARIETA' E DELLA INDIVISIBILITA' PER I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, LA SOMMA DI EURO 1.900.000,00 (EURO UNMILIONENOVECENTOMILA VIRGOLA ZEROZERO) ALL'INTERESSE ATTUALMENTE DETERMINATO NELLA MISURA DEL 4% (QUATTRO PERCENTO) NOMINALE ANNUO, SALVO IL DIVERSO INTERESSE CHE SARA' STABILITO NELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE IN RELAZIONE ALL'ANDAMENTO DEL MERCATO FINANZIARIO TENUTO CONTO ANCHE DELLE MODALITA' DI ASSUNZIONE DELLA PROVISTA DEL FINANZIAMENTO COME INDICATO AL SUCCESSIVO ART. 4 E SALVO QUELLO CHE, SUCCESSIVAMENTE, PER TUTTA LA DURATA DEL IAMENTO. IN RELAZIONE ALL'ANDAMENTO DEL MERCATO FINANZIARIO E IN RAGIONE DELLA ACQUISIZIONE DELLA PROVISTA DEI FONDI, LA BANCA MUTUANTE SI RISERVA DI FISSARE I TERMINI E LE MODALITA' DI DEFINIZIONE DELL'OPERAZIONE E DI STABILIRE L'INIZIO DELL'EROGAZIONE DEL MUTUO IN RELAZIONE ALLO STATO DI AVANZAMENTO DEI LAVORI. LA BANCA MUTUANTE POTRA' RISOLVERE IL CONTRATTO QUALORA ENTRO SEI MESI DA OGGI NON PERVENGA ALLA BANCA STESSA ALCUNARICHIESTA DI EROGAZIONE ANCHE PARZIALE SULLA BASE DEI NECESSARI PRESUPPOSTI DI NATURA TECNICA, O QUANDO NON VENGA RISPETTATO IL TERMINE DI ULTIMAZIONE LAVORI FISSATO IL 3 APRILE 2006. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA PER SE', SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A RESTITUIRE LA SOMMA MUTUATA ENTRO ANNI 15 (QUINDICI) MEDIANTE CORRESPONSIONE DI RATE COMPRENDENTI QUOTE DI CAPITALE ED INTERESSI DA PAGARSI IN CONTANTI PRESSO LE CASSE DELLA BANCA MUTUANTE CON LE MODALITA', ALLE CONDIZIONI E ALLE SCADENZE CHE SARANNO TUTTE PRECISATE NELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE, ANCHE IN RELAZIONE AL TIPO DI PROVISTA UTILIZZATO, SECONDO QUANTO PREVISTO DAL PATTO N. 3 DEL CAPITOLATO ALLEGATO. NELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE POTRA' ESSERE CONVENUTO UN PERIODO DI PREAMMORTAMENTO DEL MUTUO, DURANTE IL QUALE LE RATE SARANNO COSTITUITE DI SOLI INTERESSI. LA DURATA DEL FINANZIAMENTO DOVRA' COMUNQUE ESSERE SUPERIORE A 18 (DICIOOTTO) MESI. IL MUTUO PER L'INTERA SUA DURATA O PER PARTE DI ESSA POTRA' ESSERE REGOLATO A TASSO VARIABILE; IN TALE IPOTESI LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA DI ASSUMERE OGNI ALTRO MAGGIORE ONERE RELATIVO - PER EFFETTO DELL'ADEGUAMENTO CHE LA BANCA MUTUANTE SARA' AUTORIZZATA AD EFFETTUARE, SENZA OBBLIGO DI PREAVVISO, DELL'INTERESSE CHE SARA' DETERMINATO, A PARTIRE DALLA PRIMA RATA ANCHE DI SOLI INTERESSI, AGGIUNGENDO AD UNA COMPONENTE FISSA, PARI A 2 PUNTI ANNUI - O A QUELLA DIVERSA INFERIORE MISURA CHE SARA' STABILITA NELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE UNA COMPONENTE VARIABILE INDICIZZATA ARROTONDATA ALLO 0,005 PIU' VICINO, PARI AL TASSO EFFETTIVO ANNUO CHE VERRA' A RISULTARE DAL RIFERIMENTO AL PARAMETRO EURIBOR



SEI MESI LETTERA PREVISTO AL PATTO N. 3 DEL CAPITOLATO ALLEGATO DA ASSUMERE CON I CRITERI IVI DESCRITTI SENZA PERO' FAR LUOGO AD ALCUN AUMENTO SULLA COMPONENTE VARIABILE STESSA. IL TASSO NOMINALE ANNUO DEL MUTUO RISULTERA' PERTANTO, PER IL PERIODO DELL'OPERAZIONE REGOLATA A TASSO VARIABILE, IN MISURA CORRISPONDENTE A QUELLA DERIVANTE DALLE COMPONENTI SOPRA INDICATE E VARIERA' IN FUNZIONE DELL'ANDAMENTO DEL SUDDETTO PARAMETRO. CON IL SUDDETTO ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE POTRA' ANCHE ESSERE STABILITO CHE IL MUTUO VENGA REGOLATO PER L'INTERA DURATA O PER PARTE DELLA STESSA A TASSO FISSO LA CUI MISURA SARA' DETERMINATA CON L'ATTO MEDESIMO. IN RELAZIONE A QUANTO SOPRA, IL RIMBORSO DEL PRESENTE MUTUO POTRA' AVER LUOGO ANCHE PER DISTINTE QUOTE DEL CAPITALE MUTUATO IN RELAZIONE ALLE DIVERSE MODALITA' DI ACQUISIZIONE DELLA PROVVISITA DEL FINANZIAMENTO, COME IN PRECEDENZA PRECISATO E DELLE DIFFERENTI MODALITA' O CONDIZIONI DI RIMBORSO DEI PRESTITI, IL TUTTO COME RISULTERA' DALL'ATTO O DAGLI ATTI DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE E DAI PIANI DI AMMORTAMENTO AGLI STESSI ALLEGATI. LE PARTI CONTRAENTI SI RISERVANO INOLTRE DI DETERMINARE DI COMUNE ACCORDO, IN SEDE DI STIPULAZIONE DEL CITATO ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE, SIA LA DURATA SIA LE MODALITA' E I TERMINI DI RIMBORSO DEL FINANZIAMENTO SOPRA PREVISTI NEL PRECEDENTE E NEL PRESENTE ARTICOLO E DI APPORTARE ANCHE A TALI ELEMENTI LE NECESSARIE VARIAZIONI, IN RELAZIONE AL TIPO DI PROVVISITA ALL'EPOCA DISPONIBILE. TUTTE LE PREDETTE EVENTUALI VARIAZIONI RISULTERANNO DALL'ANNOTAMENTO DA EFFETTUARE IN DIPENDENZA DELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE, A MARGINE DELL'IPOTECA DA ISCRIVERE A GARANZIA DEL MUTUO. IL TASSO DI INTERESSE DA APPLICARE AI VERSAMENTI RATEALI PREVISTI AL PATTO N. 1 DELL'ALLEGATO CAPITOLATO, VIENE ATTUALMENTE DETERMINATO NELLA MISURA DEL 4,345% (QUATTRO VIRGOLA TRECENTOQUARANTACINQUE PERCENTO) NOMINALE ANNUO; DETTO TASSO SARA' INDICIZZATO A SCELTA DELLA PARTE MUTUATARIA, AD UNO DEI SEGUENTI PARAMETRI: A)- EURIBOR 6 MESI TASSO 360 RILEVATO IL QUARTO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE LA DECORRENZA DELLA SEMESTRALITA' + 0,125 PUNTI ANNUI; B)- PRIME RATE ABI PRO- TEMPORE VIGENTE (MEDIA DEI VALORI RILEVATI NEI MESI DA MAGGIO A OTTOBRE PER LA RATA SCADENTE IL SUCCESSIVO 1° GENNAIO E NEI MESI DA NOVEMBRE AD APRILE PER LA RATA SCADENTE IL SUCCESSIVO 1° LUGLIO). IL TASSO RISULTANTE DALL'APPLICAZIONE DI UNO DEI SUDDETTI PARAMETRI SARA' MAGGIORATO DI PUNTI 2 ANNUI. SULLE SOMME EROGATE RESTITUITE PRIMA DELLA LORO MESSA IN AMMORTAMENTO È DOVUTO IL COMPENSO PREVISTO DALL'ART. 40 DEL DLG 17 SETTEMBRE 1993 N. 385 NELLA MISURA DELL'1%. AI SENSI DELLA DELIBERA 9 FEBBRAIO 2000 DEL C.I.C. R. SI PRECISA CHE PER CALCOLARE IL SUDDETTO COMPENSO SI DIVIDE PER CENTO L'IMPORTO DELLA SOMMA RESTITUITA. RIFERITO ALL'IMPORTO DI EURO 1.000,00 IL COMPENSO È PARI AD EURO 10,00. OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO E NON PAGATA PRODURRA' DI PIENO DIRITTO DAL GIORNO DELLA SCADENZA L'INTERESSE DI MORA A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA E A FAVORE DELLA BANCA MUTUANTE. IL TASSO DI MORA SUGLI INTERESSI MATURATI E NON PAGATI RELATIVI ALLE SOMME



EROGATE IN PREAMMORTAMENTO VIENE STABILITO MAGGIORANDO DI TRE PUNTI IL TASSO CONVENZIONALE RISULTANTE DAGLI ATTI DI EROGAZIONE E QUIETANZA E TEMPO PER TEMPO APPLICATO SECONDO LE PREVISIONI CONTRATTUALI, FATTA SALVA LA MINOR MISURA CHE LA BANCA MUTUANTE RITENESSE, TEMPO PER TEMPO, DI APPLICARE. RELATIVAMENTE ALLE SOMME IN AMMORTAMENTO DOVUTE E NON PAGATE IL TASSO DI MORA SARA' STABILITO CON L'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE IN MISURA CHE COMUNQUE NON POTRA' ESSERE SUPERIORE A QUELLA DEL TASSO CONVENZIONALE INDICATO NELL'ATTO STESSO MAGGIORATO DI TRE PUNTI. SUGLI INTERESSI MORATORI NON È AMMESSA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. LA SUDETTA ISCRIZIONE IPOTECARIA VIENE CONSENTITA PER LA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 3.800.000,00 (EURO TREMILIONITTOCENTOMILA VIRGOLA ZEROZERO). AGLI EFFETTI DELL'ART. 39, COMMA 1 DEL CITATO T.U. E DELL'ART. 2839 DEL CODICE CIVILE, LA BANCA MUTUANTE ELEGGE DOMICILIO NELLA PROPRIA SEDE IN SIENA E LA PARTE MUTUATARIA COME SOPRA CITATA E LA PARTE FIDEJUBENTE - A TUTTI GLI EFFETTI GIUDIZIARI ED ESECUTIVI, LO ELEGGONO PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO NEL PRESENTE ATTO ED IN DIFETTO PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE DI LAMEZIA TERME. PER TUTTO QUANTO NON È STATO ESPRESSAMENTE PREVISTO NEL PRESENTE ATTO, LE PARTI CONTRAENTI SI RIPORTANO ALLE LEGGI VIGENTI SUL CREDITO FONDIARIO ED ALLE DISPOSIZIONI DEL CODICE CIVILE. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DA IPOTECARE – AREA SITUATA NEL COMUNE DI LAMEZIA TERME (CATANZARO), ALLA LOCALITA' "BARONE" ALLA VIA COSCHI S.N.C. COSTITUITA DA TRE LOTTI SU CUI SONO IN CORSO DI COSTRUZIONE: A)- EDIFICIO CON DUE CORPI DI FABBRICA IDENTICI A TRE ELEVAZIONI OLTRE A PIANO SEMINTERRATO UNICO PER I DUE CORPI DI FABBRICA; B)- FABBRICATO CON TIPOLOGIA A SCHIERA A DUE ELEVAZIONI OLTRE A PIANO SEMINTERRATO; C)- FABBRICATO A DUE ELEVAZIONI OLTRE A PIANO SEMINTERRATO E DESTINATI A CIVILE ABITAZIONI, UFFICI, AUTORIMESSE PRIVATE E CANTINE. I FABBRICATI NON SONO CENSITI NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI LAMEZIA TERME. L'AREA SU CUI SONO IN COSTRUZIONE È RAPPRESENTATA AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI LAMEZIA TERME, SEZIONE CENSUARIA DI SAMBIASE AL FOGLIO 85, PARTICELLE: - 1523 DI MQ. 312, 1524 DI MQ. 320, 1533 DI MQ. 152, - 1534 DI MQ. 137,- 1543 DI MQ. 180,- 1544 DI MQ. 168 L'EDIFICIO A; - DALLA PARTICELLA 1558 DI MQ. 33; DALLA PARTICELLA 1560 DI MQ. 427, DALLA PARTICELLA 1561 DI MQ. 425; DALLA PARTICELLA 1562 DI MQ. 87, L'EDIFICIO B; - DALLA PARTICELLA 1598 DI MQ. 415 E DALLA PARTICELLA 1621 DI MQ. 29 L'EDIFICIO C. TALI PARTICELLE SONO MESSE IN RILIEVO CON VELATURA DI COLORE VERDE NELLA COPIA DI ESTRATTO DI MAPPA CHE FIRMATO DALLE PARTI CONTRAENTI E DA ME NOTAIO TROVASI ALLEGATA SUB "B" ALL'ATTO DEL 9 DICEMBRE 2003 N. 79015 DEL REPERTORIO.CONFINI: FABBRICATO A: CON STRADA DI LOTTIZZAZIONE, PROPRIETA' [REDACTED], PROPRIETA' [REDACTED] SALVO ALTRI; FABBRICATI B E C: STRADA DI LOTTIZZAZIONE, PROPRIETA' [REDACTED] A DUE LATI, SALVO ALTRI.

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 526 del 27/02/2004



Annotazioni

Servizio di P.I. di CATANZARO - ANNOTAZIONE presentata il 19/04/2005, Registro particolare n. 1423 Registro generale n. 9587 - Tipo di atto: 0821 - RIDUZIONE DI SOMMA;

Servizio di P.I. di CATANZARO - ANNOTAZIONE presentata il 19/04/2005, Registro particolare n. 1424 Registro generale n. 9588 - Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO;

Servizio di P.I. di CATANZARO - ANNOTAZIONE presentata il 19/04/2005, Registro particolare n. 1425 Registro generale n. 9589 - Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI (**NON RIGUARDA**);

Servizio di P.I. di CATANZARO - ANNOTAZIONE presentata il 19/04/2005, Registro particolare n. 1426 Registro generale n. 9590 - Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA.

Comunicazioni

Comunicazione n. 693 del 27/05/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 08/04/2016.

Cancellazione parziale eseguita in data 30/05/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Comunicazione n. 715 del 03/06/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 10/10/2006.

Cancellazione parziale eseguita in data 04/07/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Comunicazione n. 716 del 03/06/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/03/2010.

Cancellazione parziale eseguita in data 06/06/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Comunicazione n. 717 del 03/06/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/03/2011.

Cancellazione parziale eseguita in data 06/06/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Comunicazione n. 718 del 03/06/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 23/09/2008.

Cancellazione parziale eseguita in data 06/06/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Comunicazione n. 719 del 03/06/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 25/11/2011.

Cancellazione parziale eseguita in data 06/06/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Comunicazione n. 720 del 03/06/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 11/05/2011.

Cancellazione parziale eseguita in data 06/06/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Comunicazione n. 1229 del 16/09/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 20/04/2007.



Cancellazione parziale eseguita in data 19/09/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Comunicazione n. 720 del 03/07/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 06/06/2017.

Cancellazione parziale eseguita in data 07/07/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive

- **Annotazione, RIDUZIONE DI SOMMA**, Formalità di riferimento: Iscrizione, Numero di registro particolare 526 del 27/02/2004, Riduzione di Somma dovuta da € 1.900.000,00 a € 1.694.000,00, Riduzione somma dell'ipoteca € 3.800.000,00 a € 3.338.000,00 Presentazione n. 47 del 19/04/2005, Registro generale n. 9587, Registro particolare n. 1423, derivante da Atto Notarile Pubblico del 18/05/2004 Numero di repertorio 80894, a rogito del Notaio Bilangione Mario, con sede in Lamezia Terme (CZ):

A favore

1) BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede a Siena (SI), C.F. 00884060526;

Contro

1) [REDACTED]

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

- **Annotazione, FRAZIONAMENTO IN QUOTA**, Formalità di riferimento: Iscrizione, Numero di registro particolare 526 del 27/02/2004, Presentazione n. 50 del 19/04/2005, Registro generale n. 9590, Registro particolare n. 1426, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO del 18/05/2004 Numero di repertorio 80894, a rogito del Notaio BILANGIONE MARIO, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

1) M208R - Lamezia Terme - Sambiasè (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1712, Sub.



13, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, località Barone, Capitale € 82.000,00 Ipoteca € 164.000,00;

2) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1712, Sub. 16, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, località Barone, Capitale € 80.000,00, Ipoteca € 160.000,00;

3) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1712, Sub. 17, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, località Barone, Capitale € 72.000,00 Ipoteca € 144.000,00;

4) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1712, Sub. 21, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, località Barone, Capitale € 75.000,00 Ipoteca € 150.000,00;

5) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1712, Sub. 25, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, località Barone, Capitale € 66.500,00 Ipoteca € 133.000,00;

6) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1712, Sub. 14, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, località Barone, Capitale € 90.000,00 Ipoteca € 180.000,00;

7) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1712, Sub. 15, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, località Barone, Capitale € 60.000,00 Ipoteca € 12.000,00;

8) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1712, Sub. 18, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, località Barone, Capitale € 37.000,00 Ipoteca € 74.000,00;

9) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1712, Sub. 19, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, località Barone, Capitale € 73.000,00 Ipoteca € 146.000,00;



10) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1712, Sub. 22, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, località Barone, Capitale € 95.500,00
Ipoteca € 191.000,00;

11) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1712, Sub. 26, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, località Barone, Capitale € 66.500,00
Ipoteca € 133.000,00;

12) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1712, Sub. 27, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, località Barone, Capitale € 66.500,00
Ipoteca € 133.000,00;

13) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1711, Sub. 1, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, località Barone, Capitale € 114.500,00
Ipoteca € 229.000,00;

14) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1711, Sub. 2, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, località Barone, Capitale € 50.000,00
Ipoteca € 100.000,00;

15) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1711, Sub. 3, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, località Barone, Capitale € 114.500,00
Ipoteca € 229.000,00;

16) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1711, Sub. 5, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, località Barone, Capitale € 77.000,00
Ipoteca € 154.000,00;

17) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1711, Sub. 7, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, località Barone, Capitale € 95.000,00
Ipoteca € 190.000,00;

18) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1651, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, località Barone, Capitale € 200.000,00 Ipoteca €



400.000,00;

19) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1712, Sub. 12, Natura A/10 – “uffici e studi privati”, località Barone, Capitale € 89.000,00 Ipoteca € 178.000,00;

20) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1711, Sub. 8. Natura A/10 – “uffici e studi privati”, località Barone, Capitale € 90.000,00 Ipoteca € 180.000,00.

A favore

1) BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede a Siena (SI), C.F. 00884060526.

Contro

[REDACTED]

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

• *Trascrizione, COMPRAVENDITA*, Presentazione n. 33 del 02/03/2004, Registro generale n. 3973, Registro particolare n. 2806, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO del 04/02/2004 Numero di repertorio 79689/22225, a rogito del Notaio BILANGIONE MARIO, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

1) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 75, Particella 720, Sub. 2, Natura C/2 – “magazzini e locali di deposito”, Consistenza 23 mq, Piano T, Piazza Fiorentino.

A favore

1) [REDACTED]

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

Contro

1) [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2.

2) [REDACTED]



Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2, In regime di BENE PERSONALE.

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

- *Trascrizione, COMPRAVENDITA*, Presentazione n. 87 del 06/08/2004, Registro generale n. 16335, Registro particolare n. 10633, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO del 03/08/2004 Numero di repertorio 81733/22895, a rogito del Notaio BILANGIONE MARIO, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

1) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 75, Particella 720, Sub. 3, Natura C/2 – “magazzini e locali di deposito”, Consistenza 29 mq, Piano T, Via Petrarca, N. 35.

A favore

1) [REDACTED]

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

Contro

1) [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1.

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

- *Trascrizione, COMPRAVENDITA*, Presentazione n. 18 del 09/03/2004, Registro generale n. 4450, Registro particolare n. 3118, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO del 12/02/2004 Numero di repertorio 79803/22258, a rogito del Notaio BILANGIONE MARIO, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

1) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 282, Natura LE – “Lotto edificabile”, località Savutano;

2) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 283, Natura R



– “fabbricato rurale”, località Savutano;

3) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 280, Natura

LE – “Lotto edificabile”, località Savutano.

A favore

1) [REDACTED]

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

Contro

1) [REDACTED]

[REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 2/4, in regime di BENI PERSONALE.

2) [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/4, in regime di SEPARAZIONE DEI BENI.

3) [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/4, in regime di SEPARAZIONE DEI BENI.

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

Informazioni per la voltura catastale

Volture mancanti

Immobilie di riferimento: 1.1

2/4 ALLA SIGNORA [REDACTED] PER SUCCESSIONE LEGITTIMA DI [REDACTED] CHE ERA [REDACTED] (DEN. SUCC. N. 42, VOL. 398 UFFICIO REGISTRO DI LAMEZIA TERME);

- 2/4 ALLE GERMANE [REDACTED] PER SUCCESSIONE TESTAMENTARIA DI [REDACTED] CHE ERA NATO A [REDACTED] (DEN. SUCC. N. 1, VOL. 483 DEL 13 MAGGIO 2003 UFFICIO REGISTRO DI LAMEZIA TERME).

Immobilie di riferimento: 1.2

2/4 ALLA SIGNORA [REDACTED]



[REDACTED] (DEN. SUCC. N. 42,
VOL. 398 UFFICIO REGISTRO DI LAMEZIA TERME);

- 2/4 ALLE GERMANE [REDACTED] PER SUCCESSIONE TESTAMENTARIA DI [REDACTED]

[REDACTED] (DEN. SUCC. N. 1, VOL. 483 DEL
13 MAGGIO 2003 UFFICIO REGISTRO DI LAMEZIA TERME).

Immobilie di riferimento: 1.3

2/4 ALLA SIGNORA [REDACTED]

[REDACTED] (DEN. SUCC. N. 42,
VOL. 398 UFFICIO REGISTRO DI LAMEZIA TERME);

- 2/4 ALLE [REDACTED] PER SUCCESSIONE TESTAMENTARIA DI [REDACTED]

[REDACTED] (DEN. SUCC. N. 1, VOL. 483 DEL
13 MAGGIO 2003 UFFICIO REGISTRO DI LAMEZIA TERME).

- **Trascrizione, COMPRAVENDITA**, Presentazione n. 43 del 20/04/2004, Registro generale n. 7365, Registro particolare n. 5033, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO del 30/03/2004 Numero di repertorio 80355/22480, a rogito del Notaio BILANGIONE MARIO, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

1) M208B - Lamezia Terme - Sambiasse (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 289, Natura T – “terreno”, Consistenza 16 are, località Savutano.

A favore

1) [REDACTED]

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

Contro

1) [REDACTED]

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

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

Informazioni per la voltura catastale

Volture mancanti



Immobile di riferimento: 1.1

AI FINI DELLA PROVENIENZA LA VENDITRICE DICHIARA CHE QUANTO DA ESSA SOPRA VENDUTO È PERVENUTO PER ATTO DI DONAZIONE A MIO ROGITO DEL 9 MARZO 2004 REP. 80106 REG.TO A LAMEZIA TERME IL 17 MARZO 2004 N.138 ED IN CORSO DI TRASCRIZIONE.

- **Trascrizione, COMPRAVENDITA**, Presentazione n. 21 del 14/06/2004, Registro generale n. 11493, Registro particolare n. 7890, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO del 28/05/2004 Numero di repertorio 81046/22695, a rogito del Notaio BILANGIONE MARIO, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

1) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1651, Natura A/7 – “abitazione in villini”, Consistenza 9 vani, Piani T – 1°, località Coschi – Savutano.

A favore

1) [REDACTED]

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

Contro

1) [REDACTED]

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

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

- **Trascrizione, COMPRAVENDITA**, Presentazione n. 112 del 31/01/2005, Registro generale n. 2213, Registro particolare n. 1637, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO del 25/01/2005 Numero di repertorio 84023/23694, a rogito del Notaio BILANGIONE MARIO, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

1) M208Q - Lamezia Terme - Nicastro (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 9, Particella 1049, Sub. 1101, Natura A/4 – “abitazione di tipo popolare”, Consistenza 5.5 vani, Piano 1°, Via Torre, N. 41.



A favore

1) [REDACTED]

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

Contro

1) [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1, in regime di SEPARAZIONE DEI BENI.

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

- *Trascrizione, COMPRAVENDITA*, Presentazione n. 153 del 14/03/2005, Registro generale n. 6008, Registro particolare n. 3647, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO del 17/02/2005 Numero di repertorio 84362/23818, a rogito del Notaio BILANGIONE MARIO, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

1) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1752, Natura LE – "Lotto edificabile", località Savutano.

A favore

1) [REDACTED]

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

Contro

1) [REDACTED]

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

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

- *Trascrizione, COMPRAVENDITA*, Presentazione n. 161 del 14/03/2005, Registro generale n. 6016, Registro particolare n. 3655, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO del 25/02/2005 Numero di repertorio 84419/23839, a rogito del Notaio BILANGIONE MARIO, riguardante le seguenti unità negoziali:



Unità negoziale n. 1

1) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 406, Natura LE – “Lotto edificabile”, Consistenza 6 are 70 centiare, località Savutano.

A favore

1) [REDACTED]

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

Contro

1) [REDACTED]

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

2) [REDACTED]

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

3) [REDACTED]

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

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

• *Trascrizione, COMPRAVENDITA*, Presentazione n. 59 del 06/06/2005, Registro generale n. 14136, Registro particolare n. 8100, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO del 25/05/2005 Numero di repertorio 85417/24195, a rogito del Notaio BILANGIONE MARIO, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

1) M208B - Lamezia Terme - Nicastro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 37, Particella 661, Natura LE – “Lotto edificabile”, Consistenza 30 centiare, località Spanò;

2) M208B - Lamezia Terme - Nicastro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 37, Particella 665, Natura LE – “Lotto edificabile”, Consistenza 9 are, località Spanò;

3) M208B - Lamezia Terme - Nicastro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 37, Particella 700, Natura LE – “Lotto edificabile”, Consistenza 5 are 70 centiare, località Spanò;

4) M208B - Lamezia Terme - Nicastro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 37, Particella 701, Natura LE



– “Lotto edificabile”, Consistenza 13 centiare, località Spanò;

5) M208B - Lamezia Terme - Nicastro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 37, Particella 702, Natura LE

– “Lotto edificabile”, Consistenza 8 are 20 centiare, località Spanò;

6) M208B - Lamezia Terme - Nicastro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 37, Particella 830, Natura LE

– “Lotto edificabile”, Consistenza 1 are 70 centiare, località Spanò.

A favore

1) [REDACTED]

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

Contro

1) [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2, in regime di SEPARAZIONE DEI BENI.

2) [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2, in regime di SEPARAZIONE DEI BENI.

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

• *Iscrizione*, **IPOTECA VOLONTARIA**, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, capitale € 780.000.000, tasso interesse annuale 4 %, Spese € 780.000.000, Totale € 1.560.000.000, Durata 25 anni, Presentazione n. 63 del 23/09/2005, Registro generale n. 20731, Registro particolare n. 5146, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO del 20/09/2005 Numero di repertorio 86603/24677, a rogito del Notaio Bilangione Mario:

Unità negoziale n. 1

1) M208B - Lamezia Terme - Nicastro (CZ), Catasto Terreni, Foglio



- 37, Particella 661, Natura LE – "Lotto edificabile", Via Degli Itali Snc;
2) M208B - Lamezia Terme - Nicastro (CZ), Catasto Terreni, Foglio
37, Particella 665, Natura LE – "Lotto edificabile", Via Degli Itali Snc;
3) M208B - Lamezia Terme - Nicastro (CZ), Catasto Terreni, Foglio
37, Particella 700, Natura LE – "Lotto edificabile", Via Degli Itali Snc;
4) M208B - Lamezia Terme - Nicastro (CZ), Catasto Terreni, Foglio
37, Particella 701, Natura LE – "Lotto edificabile", Via Degli Itali Snc;
5) M208B - Lamezia Terme - Nicastro (CZ), Catasto Terreni, Foglio
37, Particella 702, Natura LE – "Lotto edificabile", Via Degli Itali Snc;
6) M208B - Lamezia Terme - Nicastro (CZ), Catasto Terreni, Foglio
37, Particella 830, Natura LE – "Lotto edificabile", Via Degli Itali Snc.

A favore

- 1) BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA (SI), C.F. 00884060526;
*Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per
la quota di 1/1.*

Contro

- 1) [REDACTED]
02327200792;
*Relativamente all'unità negoziale n. 4, Per il diritto di PROPRIETA', Per
la quota di 1/1.*

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

LA BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A COME SOPRA RAPPRESENTATA, DI SEGUITO
SEMPLICEMENTE DENOMINATA BANCA MUTUANTE, IN ESECUZIONE DELLA DELIBERAZIONE IN DATA 12
AGOSTO 2005 ADOTTATA DAI COMPETENTI ORGANI CONSENTE DI MUTUARE AI SENSI DELL'ART. 38 E



SEGUENTI DEL D. LGS. 1.9.1993 N. 385 (T.U. LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA) ALLA
[REDACTED] DI SEGUITO SEMPLICEMENTE DENOMINATA PARTE MUTUATARIA CHE A MEZZO DEL
SUO COSTITUITO RAPPRESENTANTE ACCETTA COL VINCOLO DELLA SOLIDARIETÀ E DELLA INDIVISIBILITÀ
PER I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, LA SOMMA DI EURO 780.000,00 (EURO SETTECENTO
OTTANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) ALL'INTERESSE ATTUALMENTE DETERMINATO NELLA MISURA DEL
4,00% (QUATTRO PERCENTO) NOMINALE ANNUO. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA PER SÈ,
SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A RESTITUIRE LA SOMMA MUTUATA ENTRO ANNI 25 (VENTICINQUE)
MEDIANTE CORRESPONSIONE DI RATE COMPREDENTI QUOTE DI CAPITALE ED INTERESSI DA PAGARSI
IN CONTANTI PRESSO LE CASSE DELLA BANCA MUTUANTE CON LE MODALITÀ, ALLE CONDIZIONI E ALLE
SCADENZE CHE SARANNO TUTTE PRECISATE NELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE, ANCHE IN
RELAZIONE AL TIPO DI PROVVISATA UTILIZZATO, SECONDO QUANTO PREVISTO DAL PATTO N. 3 DEL
CAPITOLATO ALLEGATO. NELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE POTRÀ ESSERE CONVENUTO
UN PERIODO DI PREMMORTAMENTO DEL MUTUO, DURANTE IL QUALE LE RATE SARANNO COSTITUITE
DI SOLI INTERESSI. LA DURATA DEL FINANZIAMENTO DOVRÀ COMUNQUE ESSERE SUPERIORE A 18 MESI.
IL MUTUO PER L'INTERA SUA DURATA O PER PARTE DI ESSA POTRÀ ESSERE REGOLATO A TASSO
VARIABILE; IN TALE IPOTESI LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA DI ASSUMERE OGNI ALTRO MAGGIORE
ONERE RELATIVO - PER EFFETTO DELL'ADEGUAMENTO CHE LA BANCA MUTUANTE SARA' AUTORIZZATA
AD EFFETTUARE, SENZA OBBLIGO DI PREAVVISO, DELL'INTERESSE CHE SARA' DETERMINATO A PARTIRE
DALLA PRIMA RATA ANCHE DI SOLI INTERESSI, AGGIUNGENDO AD UNA COMPONENTE FISSA, PARI A 2
(DUE) PUNTI ANNUI - O A QUELLA DIVERSA INFERIORE MISURA CHE SARA' STABILITA NELL'ATTO DI
EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE – UNA COMPONENTE VARIABILE INDICIZZATA ARROTONDATA ALLO
0,005 PIU' VICINO PARI AL TASSO EFFETTIVO ANNUO CHE VERRÀ A RISULTARE DAL RIFERIMENTO AL
PARAMETRO EURIBOR 6 MESI LETTERA PREVISTO AL PATTO N. 3 DEL CAPITOLATO ALLEGATO DA
ASSUMERE CON I CRITERI IVI DESCRITTI SENZA PERÒ FAR LUOGO AD ALCUN AUMENTO SULLA
COMPONENTE VARIABILE STESSA. SULLE SOMME EROGATE RESTITUIRE PRIMA DELLA LORO MESSA IN
AMMORTAMENTO È DOVUTO IL COMPENSO PREVISTO DALL'ART. 40 DEL DECRETO LGS. 1.09.93 N. 385
NELLA MISURA DELL'1%.AI SENSI DELLA DELIBERA 9.2.2000 DEL COMITATO INTERMINISTERIALE DEL
CREDITO E RISPARMIO CICR SI PRECISA CHE PER CALCOLARE IL SUDDETTO COMPENSO SI DIVIDE PER
CENTO L'IMPORTO DELLA SOMMA RESTITUITA. RIFERITO ALL'IMPORTO DI EURO 1.000 IL COMPENSO È



PARI AD EURO 10,00. IL TASSO NOMINALE ANNUO DEL MUTUO RISULTERÀ PERTANTO, PER IL PERIODO DELL'OPERAZIONE REGOLATO A TASSO VARIABILE, IN MISURA CORRISPONDENTE A QUELLA DERIVANTE DALLE COMPONENTI SOPRA INDICATE E VARIERÀ IN FUNZIONE DELL'ANDAMENTO DEL SUDDETTO PARAMETRO. CON IL SUDDETTO ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE POTRÀ ANCHE ESSERE STABILITO CHE IL MUTUO VENGA REGOLATO PER L'INTERA DURATA O PER PARTE DELLA STESSA A TASSO FISSO LA CUI MISURA SARÀ DETERMINATA CON L'ATTO MEDESIMO. IN RELAZIONE A QUANTO SOPRA IL RIMBORSO DEL PRESENTE MUTUO POTRÀ AVER LUOGO ANCHE PER DISTINTE QUOTE DEL CAPITALE MUTUATO IN RELAZIONE ALLE DIVERSE MODALITÀ DI ACQUISIZIONE DELLA PROVVISTA DEL FINANZIAMENTO, COME IN PRECEDENZA PRECISATO È DELLE DIFFERENTI MODALITÀ O CONDIZIONI DI RIMBORSO DEI PRESTITI, IL TUTTO COME RISULTERÀ DALL'ATTO O DAGLI ATTI DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE E DAI PIANI DI AMMORTAMENTO AGLI STESSI ALLEGATI. LE PARTI CONTRAENTI SI RISERVANO INOLTRE DI DETERMINARE, DI COMUNE ACCORDO, IN SEDE DI STIPULAZIONE DEL CITATO ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE, SIA LA DURATA SIA LE MODALITÀ E I TERMINI DI RIMBORSO DEL FINANZIAMENTO SOPRA PREVISTI NEL PRECEDENTE E NEL PRESENTE ARTICOLO E DI APPORTARE ANCHE A TALI ELEMENTI LE NECESSARIE VARIAZIONI, IN RELAZIONE AL TIPO DI PROVVISTA ALL'EPOCA DISPONIBILE. TUTTE LE PREDETTE EVENTUALI VARIAZIONI RISULTERANNO DALL'ANNOTAMENTO DA EFFETTUARE IN DIPENDENZA DELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE, A MARGINE DELL'IPOTECA DA ISCRIVERE A GARANZIA DEL MUTUO. OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO E NON PAGATA PRODURRÀ DI PIENO DIRITTO DAL GIORNO DELLA SCADENZA L'INTERESSE DI MORA A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA E A FAVORE DELLA BANCA MUTUANTE. IL TASSO DI MORA SUGLI INTERESSI MATURATI E NON PAGATI RELATIVI ALLE SOMME EROGATE IN PREAMMORTAMENTO VIENE STABILITO MAGGIORANDO DI TRE PUNTI IL TASSO CONVENZIONALE RISULTANTE DAGLI ATTI DI EROGAZIONE E QUIETANZA E TEMPO PER TEMPO APPLICATO SECONDO LE PREVISIONI CONTRATTUALI, FATTA SALVA LA MINOR MISURA CHE LA BANCA MUTUANTE RITENESSE, TEMPO PER TEMPO DI APPLICARE. RELATIVAMENTE ALLE SOMME IN AMMORTAMENTO DOVUTE E NON PAGATE IL TASSO DI MORA VERRÀ STABILITO CON L'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE IN MISURA CHE COMUNQUE NON POTRÀ ESSERE SUPERIORE A QUELLA DEL TASSO CONVENZIONALE INDICATO NELL'ATTO STESSO MAGGIORATO DI TRE PUNTI. SUGLI INTERESSI MORATORI NON È AMMESSA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. LA SUDDETTA ISCRIZIONE



IPOTECARIA VIENE CONSENTITA PER LA SOMMA COMPLESSIVA DI EURO 1.560.000,00 (UN MILIONE CINQUECENTO SESSANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) COSI' COSTITUITA: A)- EURO 780.000,00 (EURO SETTECENTO OTTANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) PER CAPITALE MUTUATO; B)- EURO 780.000,00 (EURO SETTECENTO OTTANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) PER GLI INTERESSI ORDINARI NELLA SUDETTA MISURA DEL 4% NOMINALE ANNUO O IN QUELLA DIVERSA MISURA CHE SARÀ PATTUITA NELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE E CHE VERRÀ A RISULTARE DALL'ANNOTAMENTO PREVISTO DALL'ART. 39 DEL CITATO T.U. 1.9.1993 N. 385 E FATTI SALVI SIA L'ADEGUAMENTO DEL DETTO TASSO DI CUI AL PRECEDENTE ART. 6, SIA LE VARIAZIONI CHE POTRANNO CONVENIRSI NELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE, DEI CRITERI DI DETERMINAZIONE DEL TASSO STESSO; PER GLI INTERESSI SULLE EROGAZIONI RATEALI, NELLA SUDETTA MISURA DEL 4,156% (QUATTRO VIRGOLA CENTO CINQUANTASEI PER CENTO)NOMINALE ANNUO E FATTE SALVE LE SUCCESSIVE VARIAZIONI; AGLI EFFETTI DELL'ART. 39, COMMA 1 DEL CITATO TESTO UNICO, LA BANCA MUTUANTE ELEGGE DOMICILIO NELLA PROPRIA SEDE IN SIENA, LA PARTE MUTUATARIA E LA PARTE FIDEJUBENTE, A TUTTI GLI EFFETTI GIUDIZIARI ED ESECUTIVI, LO ELEGGONO PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO NEL PRESENTE ATTO ED IN DIFETTO PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE DI LAMEZIA TERME. LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA SOTTO LA PROPRIA RESPONSABILITÀ CHE IL MUTUO È DESTINATO ALLA COSTRUZIONE DI IMMOBILI EFFETTUATI NELL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ DI IMPRESA. LA PARTE MUTUATARIA PRENDE ATTO CHE L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO(I.S.C.) OVVERO IL COSTO TOTALE DELL'OPERAZIONE A SUO CARICO, ESPRESSO IN PERCENTUALE ANNUA DEL FINANZIAMENTO, È DEL 4,04% (QUATTRO VIRGOLA ZERO QUATTRO PER CENTO); PRENDE ATTO CHE L' I.S.C. COME SOPRA INDICATO È STATO CALCOLATO SULLA BASE DEL TASSO PATTUITO AL PRECEDENTE ART. 1 NONCHÉ SULLA BASE DELLE SPESE DI ISTRUTTORIA AMMINISTRATIVA ATTUALMENTE APPLICABILI AI MUTUI DELLA SPECIE, E CHE PER EFFETTO DELLE VARIAZIONI, DELLE INDICAZIONI E DI QUANTO POTRÀ ESSERE SUCCESSIVAMENTE DEFINITO CON GLI ATTI DI EROGAZIONE IN AMMORTAMENTO, POTRÀ RISULTARE DETERMINATO IN MISURA DIVERSA.

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di trascrizione Numero di registro particolare 5146 del

23/09/2005

Annotazioni

Servizio di P.I. di CATANZARO ANNOTAZIONE presentata il 08/11/2005 Registro particolare n. 4167 Registro generale n. 23855



Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE

Servizio di P.I. di CATANZARO ANNOTAZIONE presentata il 30/11/2005 Registro particolare n. 4484 Registro generale n. 25682

Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE

Servizio di P.I. di CATANZARO ANNOTAZIONE presentata il 01/02/2006 Registro particolare n. 383 Registro generale n. 2207

Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE

Servizio di P.I. di CATANZARO ANNOTAZIONE presentata il 15/09/2006 Registro particolare n. 2725 Registro generale n. 16630

Tipo di atto: 0821 - RIDUZIONE DI SOMMA

Servizio di P.I. di CATANZARO ANNOTAZIONE presentata il 15/09/2006 Registro particolare n. 2726 Registro generale n. 16631

Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO

Servizio di P.I. di CATANZARO ANNOTAZIONE presentata il 15/09/2006 Registro particolare n. 2727 Registro generale n. 16632

Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA (NON RIGUARDA);

Servizio di P.I. di CATANZARO ANNOTAZIONE presentata il 15/09/2006 Registro particolare n. 2728 Registro generale n. 16633

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI (NON RIGUARDA);

Servizio di P.I. di CATANZARO ANNOTAZIONE presentata il 05/03/2009 Registro particolare n. 462 Registro generale n. 3101

Tipo di atto: 0800 - SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO ART.8 CO.2 DL 7/2007 Servizio di P.I. di CATANZARO ANNOTAZIONE presentata il 22/06/2015 Registro particolare n. 721 Registro generale n. 6970

Tipo di atto: 0800 - SURROGAZIONE IN QUOTE DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ART. 120 QUATER CO. 3 D.LVO 1.9.93, N. 385

Servizio di P.I. di CATANZARO ANNOTAZIONE presentata il 05/07/2016 Registro particolare n. 976 Registro generale n. 8815

Tipo di atto: 0832 - SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 120-QUATER DEL D. LGS. 385/1993.

Comunicazioni

Comunicazione n. 1871 del 26/11/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 14/09/2011.



Cancellazione parziale eseguita in data 27/11/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) **(NON RIGUARDA)**.

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive

- **Annotazione, RIDUZIONE DI SOMMA**, Formalità di riferimento: Iscrizione, Numero di registro particolare 5146 del 23/06/2005, Riduzione di somma dovuta da € 780.000,00 a € 485.440,00, Riduzione somma dell'ipoteca € 1.560.000,00 a € 970.660,00, Presentazione n. 85 del 15/09/2006, Registro generale n. 16630, Registro particolare n. 2725, derivante da Atto Notarile Pubblico del 27/06/2006 Numero di repertorio 89720/25901, a rogito del Notaio Bilangione Mario.

A favore

1) BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede a Siena (SI), C.F. 00884060526;

Contro

1) 

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

- **Annotazione, SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO ART. 8 CO. 2 DL 7/2007**, Formalità di riferimento: Iscrizione, Numero di registro particolare 5146 del 23/06/2005, Presentazione n. 131 del 05/03/2009, Registro generale n. 3101, Registro particolare n. 462, derivante da Atto Notarile Pubblico del 16/02/2009 Numero di repertorio 87583/16058, a rogito del Notaio Bilangione Mario:

Unità negoziale n. 1

1) M208Q - Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 37, Particella 1695, Sub. 4, Natura A/2 – “abitazione di tipo civile”, Consistenza 7 vani, Via degli Itali;

A favore

1) BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede a Siena (SI), C.F. 00884060526;



Contro

1) [REDACTED]

A favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione (art. 2843 c.c. surroga, postergazione)

1) BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, con sede a Roma (RM), C.F. 09339391006.

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

I MUTUATARI SIGNORI: [REDACTED]

[REDACTED] ENTRAMBI DOMICILIATI IN LAMEZIA TERME, VIA DEGLI ITALI, N. 40/B, CONIUGATI IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI SONO DEBITORI DELLA "BANCA ORIGINARIA" DELL'IMPORTO DI EURO 131.981,01 IN DIPENDENZA DEI SEGUENTI ATTI: - ATTO DI MUTUO DI ORIGINARI EURO 780.000,00, A ROGITO DEL NOTAIO MARIO BILANGIONE DA NOCERA TERINESE IN DATA 20 SETTEMBRE 2005, REPERTORIO N. 86603, GARANTITO DA IPOTECA A SUO TEMPO ISCRITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO UFFICIO PROVINCIALE DI CATANZARO IN DATA 23 SETTEMBRE 2005 AI NN. 5146 RP E 20731 RG PER EURO 1.560.000,00; - ATTO DI FRAZIONAMENTO A ROGITO DEL MEDESIMO NOTAIO IN DATA 27 GIUGNO 2006, REPERTORIO N. 89720, ANNOTATO A CATANZARO IL 15 SETTEMBRE 2006 AI NN. 2728 RP E 16633 RG, CON IL QUALE ALL'UNITA' IMMOBILIARE DI CUI INFRA E' STATO ASSEGNATA UNA QUOTA MUTUO DI EURO 140.000,00 E QUOTA IPOTECA DI EURO 280.000,00; I MUTUATARI HANNO CHIESTO ALLA "BANCA" UN MUTUO DI EURO 131.981,01 ALLO SCOPO DI ESTINGUERE, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DELL'ARTICOLO 1202 COD. CIV. E DELL'ARTICOLO 8 DEL DECRETO LEGGE 31 GENNAIO 2007, N. 7 CONVERTITO, CON MODIFICAZIONI, NELLA LEGGE 2 APRILE 2007, N. 40, IL SUDETTO MUTUO STIPULATO CON LA "BANCA ORIGINARIA"; I MUTUATARI INTENDONO SURROGARE LA "BANCA" NEI DIRITTI E NELLE GARANZIE, SIA REALI CHE PERSONALI, SPETTANTI ALLA "BANCA ORIGINARIA" E, IN PARTICOLARE, NELL'IPOTECA SUDETTA. I MUTUATARI SI OBBLIGANO A RIMBORSARE ALLA "BANCA" IL MUTUO CONCESSO CON IL PRESENTE CONTRATTO AL TASSO DI INTERESSE FISSO, SECONDO LE SEGUENTI CONDIZIONI, MODALITA' E TERMINI: A) GLI INTERESSI SARANNO CALCOLATI, SULLA BASE DI UN ANNO DI 360 (TRECENTOSESSANTA) GIORNI E UN MESE DI 30 (TRENTA) GIORNI, IN VIA MENSILE POSTICIPATA AL TASSO DEL 5,243% NOMINALE ANNUO, PARI AL 5,3708360% EFFETTIVO ANNUO; LA DURATA SARA' DI N.



20 ANNI E IL RIMBORSO AVVERRÀ MEDIANTE PAGAMENTO DI N. 240 RATE MENSILI COSTANTI POSTICIPATE, COMPRENSIVE DELLA QUOTA CAPITALE E DEGLI INTERESSI, AVENTI SCADENZA ALL'ULTIMO GIORNO DI OGNI MESE DI OGNI ANNO, LA PRIMA IL 28/02/2009 E L'ULTIMA IL 31/01/2029, E AMMONTANTI CIASCUNA AD EURO 888,83. L'AMMONTARE DELLA PRIMA RATA RISULTERÀ DI IMPORTO RIDOTTO RISPETTO ALLE ALTRE IN QUANTO COMPRESIVO DEI SOLI INTERESSI RELATIVI AL PERIODO DECORRENTE DAL GIORNO DI STIPULAZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO FINO ALLA SCADENZA DEL MESE IN CORSO; OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO, RIMASTA NON PAGATA, PRODURRÀ DI PIENO DIRITTO, DAL GIORNO DELLA SCADENZA, GLI INTERESSI DI MORA A CARICO DEI MUTUATARI E A FAVORE DELLA "BANCA", INTERESSI NON SUSCETTIBILI DI CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. 2. IL TASSO DI MORA VERRÀ STABILITO TRIMESTRALMENTE (DAL 1° GENNAIO AL 31 MARZO, DAL 1° APRILE AL 30 GIUGNO, DAL 1° LUGLIO AL 30 SETTEMBRE E DAL 1° OTTOBRE AL 31 DICEMBRE DI OGNI ANNO), IN MISURA PARI AL TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO, RIFERITO AD ANNO, AUMENTATO DELLA META', PER LE OPERAZIONI APPARTENENTI ALLA CATEGORIA "MUTUI CON GARANZIA REALE" A TASSO FISSO. PRATICATO DALLE BANCHE E DAGLI INTERMEDIARI FINANZIARI ISCRITTI NEGLI ELENCHI TENUTI DALL'UFFICIO ITALIANO DEI CAMBI E DALLA BANCA D'ITALIA, RILEVATO TRIMESTRALMENTE AI SENSI DELL'ARTICOLO 2, COMMA 1 DELLA LEGGE 7 MARZO 1996, N. 108, RECANTE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI USURA, ATTUALMENTE PARI ALL'8,085% ANNUO. 3. QUALORA, PER QUALSIASI MOTIVO, IL SUDETTO TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO NON FOSSE PIU' RILEVATO, IL TASSO DI MORA VERRÀ STABILITO SEMESTRE PER SEMESTRE, MAGGIORANDO DI 4 (QUATTRO) PUNTI IL TASSO NOMINALE ANNUO RISULTANTE DALLA MEDIA ARITMETICA MENSILE DELLE RILEVAZIONI GIORNALIERE PER DATA VALUTA DEL TASSO INTERBANCARIO PER L'AREA EURO ("EURIBOR" EURO INTERBANK OFFERED RATE) A SEI MESI, EFFETTUATE SUL MERCATO DEI DEPOSITI INTERBANCARI A TERMINE DENOMINATI IN EURO ALLE ORE 11:00 ORA DELL'EUROPA CENTRALE DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'"EURIBOR" (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE) E DIFFUSE SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E DI NORMA PUBBLICATE SUL QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE. PER IL PRIMO SEMESTRE SOLARE VERRÀ PRESA A BASE LA MEDIA DEL TASSO "EURIBOR" A SEI MESI COME SOPRA DETERMINATA DEL MESE DI NOVEMBRE DELL'ANNO PRECEDENTE; PER IL SECONDO SEMESTRE SOLARE VERRÀ PRESA A BASE LA MEDIA DEL TASSO "EURIBOR" A SEI MESI DEL MESE DI MAGGIO DELLO STESSO ANNO. 4 GLI INTERESSI DI MORA DECORRERANNO DI PIENO DIRITTO, SENZA BISOGNO DI



ALCUNA INTIMAZIONE NE' MESSA IN MORA, MA PER IL SOLO FATTO DELL'AVVENUTA SCADENZA DEI TERMINI, SENZA PREGIUDIZIO DELLA FACOLTA' DELLA "BANCA" DI RITENERE I MUTUATARI DECADUTI DAL BENEFICIO DEL TERMINE O DI RISOLVERE IL CONTRATTO E DI OTTENERE, QUINDI, IL RIMBORSO TOTALE DELLE SOMME DOVUTELE PER CAPITALE RESIDUO, INTERESSI, SPESE E ACCESSORI. MUTUATARI DICHIARANO ESPRESSAMENTE DI SURROGARE LA "BANCA", AI SENSI DELL'ARTICOLO 1202 COD. CIV., NEI DIRITTI VANTATI DALLA "BANCA ORIGINARIA" NEI LORO CONFRONTI. 2. LA "BANCA", PERTANTO, SUBENTRA IN TUTTI I DIRITTI, AZIONI E GARANZIE, REALI E PERSONALI, GIA' SPETTANTI ALLA "BANCA ORIGINARIA" DERIVANTI DAL CONTRATTO DI MUTUO DA QUESTA CONCESSO, INDICATO ALL'ARTICOLO 1 COMMA 2., CON TUTTI GLI ACCESSORI AD ESSO INERENTI E, IN PARTICOLARE NELL'IPOTECA ISCRITTA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 280.000,00. PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO - UFFICIO PROVINCIALE DI CATANZARO IN DATA 23 SETTEMBRE 2005 AI NN. 5146 RP E 20731 RGN LA QUOTA DI MUTUO E' EURO 131.981,01, I MUTUATARI DICHIARANO ESPRESSAMENTE DI SURROGARE LA "BANCA", AI SENSI DELL'ARTICOLO 1202 COD. CIV., NEI DIRITTI VANTATI DALLA "BANCA ORIGINARIA" NEI LORO CONFRONTI. LA "BANCA", PERTANTO, SUBENTRA IN TUTTI I DIRITTI, AZIONI E GARANZIE, REALI E PERSONALI, GIA' SPETTANTI ALLA "BANCA ORIGINARIA" DERIVANTI DAL CONTRATTO DI MUTUO DA QUESTA CONCESSO, INDICATO ALL'ARTICOLO 1 COMMA 2, CON TUTTI GLI ACCESSORI AD ESSO INERENTI E, IN PARTICOLARE NELL'IPOTECA ISCRITTA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 280.000,00.

• *Annotazione, SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO ART. 120 QUATER CO. 3 D.LVO 1.9.93 N. 385*, Formalità di riferimento: Iscrizione, Numero di registro particolare 2944 del 25/11/2008, Presentazione n. 2 del 22/06/2015, Registro generale n. 6970, Registro particolare n. 721, derivante da Atto Notarile Pubblico del 10/06/2015 Numero di repertorio 16967/10989, a rogito del Notaio Panzarella Sebastiano, con sede in Lamezia Terme (CZ):

A favore

1) BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede a Siena (SI), C.F. 00884060526;

Contro

1) [REDACTED]

A favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione (art. 2843 c.c. surroga, postergazione)



1) BANCO DI NAPOLI – SPA, con sede a Napoli (NA), C.F. 04485191219, domicilio ipotecario eletto in NAPOLI, Via Toledo 177.

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

- CON ATTO IN DATA 20 SETTEMBRE 2005, A ROGITO DOTT. MARIO BILANGIONE DA NOCERA TERINESE, AI NUMERI 86603 DI REPERTORIO E 24677 DI RACCOLTA, TRA LA BANCA MONTE DEI PACHI DI SIENA S.P.A. E LA SOC. [REDACTED] E' STATO STIPULATO UN CONTRATTO DI MUTUO GARANTITO DA IPOTECA, ISCRITTA A FAVORE DI DETTA BANCA SINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 1.560.000,00 (DICONSI UNMILIONECINQUECENTOESSANTAMILA/00) , IN DATA 23 SETTEMBRE 2005, AI NUMERI 20731/5146; - CON ATTO IN DATA 27 GIUGNO 2006, A ROGITO DOTT. MARIO BILANGIONE DA NOCERA TERINESE, AI NUMERI 89720 DI REPERTORIO E 25901 DI RACCOLTA E RELATIVA ANNOTAZIONE IN DATA 15 SETTEMBRE 2006, AI NUMERI 16632/2727, IL SUMMENZIONATO MUTUO CONCESSO DALLA BANCA MONTE DEI PACHI DI SIENA S.P.A. E LA RELATIVA IPOTECA SONO STATI, RISPETTIVAMENTE, SUDDIVISO IN QUOTE E CORRISPONDENTEMENTE FRAZIONATA; - IN FORZA DELL'ACCOLLO PATTUITO NEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA IN DATA 24 LUGLIO 2006, A ROGITO DOTT. MARIO BILANGIONE DA NOCERA TERINESE, AI NUMERI 89899 DI REPERTORIO E 25953 DI RACCOLTA LA PARTE MUTUATARIA E' SUCCEDUTA NELLA QUOTA DI MUTUO DI EURO 140.000,00 (CENTOQUARANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) GARANTITA DALL'IPOTECA, COME SOPRA FRAZIONATA, LIMITATAMENTE AD EURO 280.000,00 (DUECENTO OTTANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) E GRAVANTE SOPRA GLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO B DELLA PRESENTE DOMANDA DI ANNOTAZIONE. IL MUTUO, DI CUI AL QUADRO A DELLA PRESENTE DOMANDA DI ANNOTAZIONE E' CONCESSO AI SENSI DEGLI ARTT. 38 E SEGG. E PER LE FINALITA' DI CUI ALL'ART. 120 QUATER DEL DECRETO LEGISLATIVO 1 SETTEMBRE 1993 N. 385 DEL T.U. B. . E' STATA EFFETTUATA LA CONSEGNA DELL'INTERO CAPITALE MUTUATO DI EURO 104.064,51 (DICONSI CENTOQUATTRO MILA SESSANTAQUATTRO/CINQUANTUNO), SOMMA DESTINATA AL PAGAMENTO DEL DEBITO DERIVANTE DAL MUTUO SOPRAINDICATO; LA PARTE CREDITRICE HA RILASCIATO AMPIA E DEFINITIVA QUIETANZA DELLA SOMMA RICEVUTA DANDO ATTO CHE LA PARTE MUTUATARIA HA DICHIARATO LA PROVENIENZA DELLA SOMMA DESTINATA AL PAGAMENTO DEL DEBITO DI CUI SOPRA, CONFERMANDO DI NON AVERE PIU' NULLA A PRETENDERE RIGUARDO A DETTO DEBITO, RINUNCIANDO PERTANTO AD OPPORRE ALLA PARTE MUTUATARIA E A BANCO DI NAPOLI S.P. A. OGNI E QUALSIASI ECCEZIONE ED ACCONSENTENDO ALLA SURROGA, EX ART. 1202 C.C., DI BANCO DI NAPOLI S.P.A.



MEDESIMA, AI SENSI DELL'ART. 120 QUATER T.U.B., NELL'IPOTECA - FRAZIONATA - OGGETTO DELLA PRESENTE DOMANDA DI ANNOTAZIONE. LA SOMMA MUTUATA DOVRA' ESSERE RESTITUITA MEDIANTE IL PAGAMENTO DI 180 RATE MENSILI POSTICIPATE COMPRENSIVE DI UNA QUOTA DI AMMORTAMENTO DEL CAPITALE E DEI RELATIVI INTERESSI. IL TASSO DI INTERESSE MENSILE VIENE STABILITO NELLA MISURA PARI AD 1/12 (UN DODICESIMO) DEL TASSO NOMINALE ANNUO DEL 2,95 %. GLI INTERESSI SARANNO CALCOLATI IN BASE AI GIORNI DELL'ANNO COMMERCIALE E CON DIVISORE FISSO 36.000. A GARANZIA DEL MUTUO CONCESSO DA BANCO DI NAPOLI S.P.A. E DELLA RESTITUZIONE DEL CAPITALE EROGATO, DEI RELATIVI INTERESSI, ANCHE DI PREAMMORTAMENTO, ACCESSORI E DI OGNI ALTRA OBBLIGAZIONE DERIVANTE DA DETTO MUTUO E DALLE RELATIVE CONDIZIONI GENERALI, LA PARTE MUTUATARIA HA SURROGATO, AI SENSI DELL'ART. 1202 C.C. E DELL'ART. 120 QUATER T.U.B., BANCO DI NAPOLI S.P.A. NELL'IPOTECA - FRAZIONATA - OGGETTO DELLA PRESENTE DOMANDA DI ANNOTAZIONE; IL TUTTO CON PIU' AMPIO SCARICO E SENZA LA RESPONSABILITA' DEL CONSERVATORE DEI RR.II PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DEL TERRITORIO. DETTA IPOTECA COMPRENDE E GARANTISCE: L'IMPORTO DEL CAPITALE MUTUATO, GLI INTERESSI, ANCHE DI PREAMMORTAMENTO, L'AMMONTARE DI TUTTE LE MENSILITA' CHE DOVESSERO RIMANERE INSOLUTE, GLI INTERESSI DI MORA, LE SPESE LEGALI, DI GIUDIZIO E DI COLLOCAZIONE (INCLUSE QUELLE DI CUI AL PRIMO COMMA DELL'ART. 2855 C.C.), NONCHE' LE SPESE STRAGIUDIZIALI, PREMI DI ASSICURAZIONE PER DANNI D'INCENDIO, RIMBORSI DI TASSE E DI IMPOSTE NONCHE' QUANTO CONTRATTUALMENTE STABILITO PER OGNI CASO DI RESTITUZIONE O RISOLUZIONE DEL MUTUO E QUANTO ALTRO DOVUTO IN DIPENDENZA DEL CONTRATTO DI MUTUO. AL FINE DI AGEVOLARE LA PARTE MUTUATARIA LA BANCA ATTRIBUISCE ALLA STESSA LE FACOLTA' DI SOSPENDERE, IL PAGAMENTO DELLE RATE DEL MUTUO, PER UN MASSIMO COMPLESSIVO DI TRE VOLTE ED INDIPENDENTEMENTE DAL NUMERO DEI MUTUATARI, CIASCUNA PER NON PIU' DI SEI RATE CONSECUTIVE, AL RICORRERE DI TUTTE LE SEGUENTI CONDIZIONI: - TRASCORSI 24 MESI DALL'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO DEL MUTUO; - PRESENTAZIONE DI RICHIESTA SCRITTA DI SOSPENSIONE, SOTTOSCRITTA DA CIASCUN MUTUATARIO, ALLA FILIALE DELLA BANCA CHE HA EROGATO IL MUTUO, ENTRO DIECI GIORNI LAVORATIVI PRECEDENTI LA SCADENZA DELLA RATA DA CUI SI INTENDE FAR DECORRERE LA SOSPENSIONE; IN CASO CONTRARIO LA SOSPENSIONE DECORRERA' DALLA RATA IN SCADENZA IL MESE SUCCESSIVO; - IN PRESENZA DI PAGAMENTI DELLE RATE DEL MUTUO REGOLARI, SENZA ARRETRATI; - AVVENUTO PAGAMENTO DI NUMERO SEI RATE DI MUTUO TRA UNA RICHIESTA DI



SOSPENSIONE E L'ALTRA. TRASCORSO TALE PERIODO DI SOSPENSIONE, IL PAGAMENTO DELLE RATE DEL MUTUO DOVRA' RIPRENDERE A PARTIRE DALLA RATA SOSPESA SENZA CHE LA BANCA SIA TENUTA AD EFFETTUARE ALCUNA RICHIESTA A TALE RIGUARDO. DI CONSEGUENZA LA DURATA DEL MUTUO SI INTENDERA' AUTOMATICAMENTE PROROGATA DI UN NUMERO PARI ALLE RATE SOSPESSE. NEL PERIODO DI SOSPENSIONE SUL DEBITO RESIDUO MATURERANNO INTERESSI CALCOLATI AL TASSO INDICATO IN CONTRATTO ALL'ART. 4 COMMA 1 E CON LE MODALITA' PREVISTE IN DETTO ARTICOLO. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA AL PAGAMENTO DELL'IMPORTO DI TALI INTERESSI, MEDIANTE IL LORO VERSAMENTO IN QUOTE COSTANTI RIPARTITE SUL NUMERO, ED ALLE STESSA SCADENZE, DELLE RESIDUE RATE DI AMMORTAMENTO DEL MUTUO. IL PREDETTO IMPORTO NON SARA' PRODUTTIVO DI ULTERIORI INTERESSI. SONO FATTE COMUNQUE SALVE LE DISPOSIZIONI DI CUI ALL'ART. 2, COMMI DA 476 A 480, DELLA LEGGE 24 DICEMBRE 2007 N. 244.

- *Annotazione, SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO ART. 120*

QUATER CO. 3 D.LVO 1.9.93, N. 385/1993, Formalità di riferimento: Iscrizione, Numero di registro particolare 5146 del 23/06/2005, Presentazione n. 40 del 05/07/2016, Registro generale n. 8815, Registro particolare n. 976, derivante da Atto Notarile Pubblico del 22/06/2016 Numero di repertorio 18580/11985, a rogito del Notaio PANZARELLA SEBASTIANO:

Unità negoziale n. 1

1) M208Q - Lamezia Terme - Nicastro (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 37, Particella 1695, Sub. 6, Natura A/2 – “abitazione di tipo civile”, Consistenza 8 vani, Via degli Itali, Piano S1-T-1.

A favore

1) BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede a Siena (SI), C.F. 00884060526;

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

Contro

1) [REDACTED]

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

A favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione (art. 2843 c.c. surroga, postergazione)

1) BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, con sede a Roma (RM), C.F. 09339391006. Domicilio



ipotecario eletto in Catanzaro, Piazza Matteotti N. 12.

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

1. EROGAZIONE DEL MUTUO. IL MUTUO DI EURO 43.823,72 E' STATO EROGATO IN UNICA SOLUZIONE CONTESTUALMENTE ALLA STIPULAZIONE DEL CONTRATTO, E IL MUTUATARIO NE HA DATO AMPIA E FINALE QUIETANZA. 2. CONDIZIONI, MODALITA' E TERMINI DI RIMBORSO. IL MUTUATARIO SI E' OBBLIGATO A RIMBORSARE ALLA BANCA IL MUTUO ALLE SEGUENTI CONDIZIONI, MODALITA' E TERMINI: A) GLI INTERESSI SARANNO CALCOLATI, APPLICANDO IL SEGUENTE TASSO DI INTERESSE: TASSO DEL 1,75000000% NOMINALE ANNUO. GLI INTERESSI SARANNO CALCOLATI, SULLA BASE DI UN ANNO DI 360 (TRECENTOSESSANTA) GIORNI E UN MESE DI 30 (TRENTA) GIORNI, IN VIA MENSILE POSTICIPATA. B) IL MUTUO DOVRA' ESSERE RIMBORSATO SECONDO LE SEGUENTI MODALITA' E I TERMINI: LA DURATA SARA' DI 180 MESI (15 ANNI) E IL MUTUO VERRA' RIMBORSATO MEDIANTE UN PIANO DI AMMORTAMENTO ALLA FRANCESE CHE PREVEDE IL PAGAMENTO DI N. 180 RATE MENSILI COSTANTI POSTICIPATE, COMPRENSIVE DELLA QUOTA CAPITALE E DEGLI INTERESSI, AVENTI SCADENZA L'ULTIMO GIORNO DI OGNI MESE E AMMONTANTI CIASCUNA A EURO 276,99. L'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO VIENE FISSATO: - AL GIORNO DELLA DATA DI STIPULA, PER LE STIPULE CONCLUSE DAL GIORNO 1 AL GIORNO 23 DEL MESE; - AL PRIMO GIORNO DEL MESE SUCCESSIVO A QUELLO DELLA STIPULA, PER LE STIPULE CONCLUSE DAL GIORNO 24 E FINO ALL'ULTIMO GIORNO DEL MESE IN CORSO QUINDI LA PRIMA RATA SCADRA' IL 30/06/2016 E L'ULTIMA IL 31/05/2031.

- *Trascrizione, COMPRAVENDITA*, Presentazione n. 81 del 18/10/2005, Registro generale n. 22383, Registro particolare n. 12817, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO del 04/10/2005 Numero di repertorio 86772/24731, a rogito del Notaio BILANGIONE MARIO, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

1) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 405, Natura LE – "Lotto edificabile", località Coschi - Savutano.

A favore

1) [REDACTED]

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



Contro

1) [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1 In regime di BENI PERSONALE.

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

• *Iscrizione*, **IPOTECA VOLONTARIA**, Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Capitale € 1.500.000,00, Tasso interesse annuo 4.70%, Spese € 1.500.000,00 Totale € 3.000.000,00, Importi variabili SI, Durata 10 anni, Presentazione n. 49 del 04/01/2006, Registro generale n. 183, Registro particolare n. 12, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO del 27/12/2005 Numero di repertorio 87639/25094, a rogito del Notaio BILANGIONE MARIO, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

- 1) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1651, Natura A/7 - "abitazione in villini", Consistenza 9 vani, Piani T - 1°, Via Coschi, N. 21/D;
- 2) M208Q - Lamezia Terme - Nicastro (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 9, Particella 1049, Sub. 8, Natura A/4 - "abitazione di tipo popolare", Consistenza 2.5 vani, Piano 1°, Via Torre, N. 41;
- 3) M208Q - Lamezia Terme - Nicastro (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 9, Particella 1049, Sub. 9, Natura A/4 - "abitazione di tipo popolare", Consistenza 2.5 vani, Piano 1°, Via Torre, N. 41;
- 4) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 75, Particella 716, Sub. 3, Natura A/10 - "uffici e studi privati",



Consistenza 14.5 vani, Piani T - 1°, 2°, 3°, Via Petrarca, *Gruppi graffati 1*;

5) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 75, Particella 720, Sub. 9, Natura A/10 - "uffici e studi privati", Consistenza 14.5 vani, Piani T - 1°, 2°, 3°, Via Petrarca, *Gruppi graffati 1*;

6) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1765, Natura CO - "corte o resede", Consistenza 11 are 70 centiare, località Savutano.

Unità negoziale n. 2

1) M208S - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 9, Particella 813, Sub. 3, Natura A/2 - "abitazione di tipo civile", Consistenza 5 vani, Piano T, località Marinella;

2) M208S - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 9, Particella 813, Sub. 4, Natura A/2 - "abitazione di tipo civile", Consistenza 5.5 vani, Piano T, località Marinella;

3) M208S - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 9, Particella 364, Sub. 3, Natura A/3 - "abitazione di tipo economico", Consistenza 3 vani, Piano T, località Marinella.

Unità negoziale n. 3

1) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 84, Particella 1044, Sub. 2, Natura A/3 - "abitazione di tipo economico", Consistenza 6 vani, Piano 2°, Via P. Marasco, N. 17.

Unità negoziale n. 4

1) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio



85, Particella 1761, Natura LE – “lotto edificabile”, Via Coschi;

2) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1764, Natura C/1 – “negozi e botteghe”, Piani T – 1°, località Savutano.

A favore

1) MONTE DEI PASCHI DI SIENA BANCA PER L'IMPRESA SPA, con sede a Firenze (FI), C.F. 00816350482;

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

Contro

1) [REDACTED]
[REDACTED]

- *Relativamente all'unità negoziale n. 3, Per il diritto di PROPRIETA', Terzo datore SI, Per la quota di 1/2, in regime di SEPARAZIONE DI BENI.*

2) [REDACTED]
[REDACTED]

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

3) [REDACTED]
[REDACTED]

- *Relativamente all'unità negoziale n. 3, Per il diritto di PROPRIETA', Terzo datore SI, Per la quota di 1/2, in regime di SEPARAZIONE DI BENI;*

- *Relativamente all'unità negoziale n. 4, Per il diritto di PROPRIETA',*



Terzo datore SI, Per la quota di 1/1, in regime di SEPARAZIONE DI BENI.

4) [REDACTED]

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

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

CON IL TITOLO INDICATO NEL QUADRO "A" MPS BANCA PER L'IMPRESA S.P.A., CON DOMICILIO ELETTO, AI FINI DELLA PRESENTE ISCRIZIONE, IN FIRENZE SEDE - VIALE MAZZINI, 46 - 50132, HA CONCESSO ALLA [REDACTED]

[REDACTED] UN FINANZIAMENTO DELL'IMPORTO DI EURO 1.500.000,00 (EURO UNMILIONECINQUECENTOMILA/00) EROGATO CONTESTUALMENTE ALLA STIPULA, CON IL RILASCIO DI RELATIVA QUIETANZA ASALDO NEL CONTRATTO STESSO. LA "DITTA FINANZIATA" SI È OBBLIGATA A RESTITUIRE IL CAPITALE IN N. 20 RATE, ALLE SCADENZE DEL 30/06 E DEL 31/12 DI OGNI ANNO, A COMINCIARE DAL 30/06/2006 E FINO AL 31/12/2015. LA "DITTA FINANZIATA" SI E' OBBLIGATA INOLTRE A CORRISPONDERE, SULLE SOMME EROGATELE E CON DECORRENZA DALLA DATA DEL LORO UTILIZZO, GLI INTERESSI POSTICIPATI, CALCOLATI SULLA BASE DELL'ANNO CIVILE (365GIORNI), CON DIVISORE 365, AL TASSO NOMINALE ANNUO DEL 4,700000% FINO AL 30/06/2006, CHE SARA' RIDETERMINATO OGNI SEMESTRE SUCCESSIVO SECONDO I SEGUENTI PARAMETRI: -TASSO EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) A 6 MESI, RILEVATO DALLE PUBBLICAZIONI DEL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE) SECONDO IL CRITERIO DEL CALCOLO GIORNI EFFETTIVI/365 E DIFFUSO SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI, PERVALUTA IL GIORNO DI INIZIO DI MATURAZIONE INTERESSI DI CIASCUN SEMESTRE (CON ARROTONDAMENTO ALLO 0,05 SUPERIORE) AUMENTATO DI 2,05 PUNTI PERCENTUALI, INTENDENDOSI QUINDI PER GIORNO DI QUOTAZIONE DELL'EURIBOR IL SECONDO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE LA DATA DI INIZIO MATURAZIONE INTERESSI INDICATA IN CONTRATTO. QUALORA IL SUDETTO GIORNO DI INIZIO MATURAZIONE NON CADA IN UN GIORNO LAVORATIVO BANCARIO O COMUNQUE IN UN GIORNO DI MANCATARILEVAZIONE UFFICIALE DEL TASSO SOPRA CITATO, PER IL CALCOLO VERRA' PRESO A BASE IL TASSO EURIBOR A 6 MESI, RILEVATO PER VALUTA, DEL GIORNO LAVORATIVO SUCCESSIVO.

ANALOGAMENTE, IN CASO DI MANCATA RILEVAZIONE UFFICIALE DEL TASSO, PER IL CALCOLO VERRA' PRESO A BASE IL TASSO EURIBOR A 6 MESI DELLA PRIMA RILEVAZIONE, PER VALUTA, IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVA AL GIORNO



DI INIZIO MATURAZIONE INTERESSI. PER DETERMINARE I DATI CHE VERRANNO ASSUNTI PER IL CALCOLO DEL TASSO DI INTERESSE SECONDO LE MODALITA' SOPRA INDICATE LA BANCA FARA' RIFERIMENTO ALLE RILEVAZIONI UFFICIALI DEL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR; TALI DATI VENGONO NORMALENTE RIPORTATI DALLA STAMPA ECOMINICA, NONCHE' SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI. IL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI DOVRA' AVVENIRE ALLE SCADENZE DEL 30/06 E DEL 31/12 DI OGNI ANNO, FINO ALLA SCADENZA ULTIMA DEL 31/12/2015. OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL CONTRATTO DI CUI SOPRA E NON PAGATA PRODURRA' DI PIENO DIRITTO, A FAVORE DEL MPS BANCA PER L'IMPRESA S.P.A., INTERESSI DI MORA CHE SARANNO COMPUTATI AD UN TASSO NOMINALE ANNUO DETERMINATO DI TRIMESTRE IN TRIMESTRE, E PARI AL TASSO GLOBALE MEDIO, QUALE TRIMESTRALMENTE RILEVATO PER LA CATEGORIA DI OPERAZIONI IN CUI RIENTRA LA PRESENTE, E PUBBLICATO CON DECRETI DEL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE VIA VIA EMANATI IN APPLICAZIONE DELLA LEGGE N. 108 DEL 7/03/1996, AUMENTATO DEL 48% ED ARROTONDATO AI 5 CENTESIMI INFERIORI. QUALORA L' MPS BANCA PER L'IMPRESA S.P.A. PROVVEDA A PAGARE I PREMI ASSICURATIVI OVVERO AD ASSICURARE PER PROPRIO CONTO I BENI COSTITUITI IN GARANZIA, LA "DITTA FINANZIATA" È OBBLIGATA A RIMBORSARE ALLA BANCA LE SPESE RELATIVE AI SENSI DEL CAPITOLATO. IN CASO DI MANCATO UTILIZZO DEL FINANZIAMENTO NEL TERMINE CONTRATTUALE, LA "DITTA FINANZIATA" DOVRA' CORRISPONDERE ALLA BANCA UNA COMMISSIONE DEL 2% SULL'AMMONTARE NON UTILIZZATO NEL TERMINE PREVISTO E FINO ALLA DATA DI COMPLETAMENTO DELL'UTILIZZO O DI CONSOLIDAMENTO DEL FINANZIAMENTO AL MINOR IMPORTO STABILITO DALLA BANCA STESSA. NELL'IPOTESI DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE O DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO, SARA' DOVUTO ALLA MPS BANCA PER L'IMPRESA S.P.A., OLTRE AL RESIDUO CREDITO DELLA BANCA, CON LE SPESE E GLI INTERESSI MATURATI FINO AL GIORNO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO, UNA COMMISSIONE, A TITOLO DI INDENNIZZO, DEL 0.80%, PER OGNI ANNO SOLARE O FRAZIONE DI ANNO DEL RESTANTE PERIODO DI AMMORTAMENTO, SUL RESIDUO CAPITALE DI FINANZIAMENTO. LA SOMMA PER LA QUALE E' ISCRITTA L'IPOTECA COMPRENDE: CAPITALE FINANZIATO, INTERESSI CONTRATTUALI ANCHE DI MORA, COMMISSIONI DI EVENTUALE MANCATO UTILIZZO, DI INTERVENTO VALUTARIO (QUALORA SUSSISTA UNA PROVISTA IN DIVISA ESTERA EFFETTUATA A COPERTURA DEL FINANZIAMENTO) E DI RISOLUZIONE CONTRATTUALE O DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE; SPESE GIUDIZIALI E DI COLLOCAZIONE; IMPORTO DEI PREMI DI ASSICURAZIONE DELLE TASSE, IMPOSTE E TRIBUTI CHE COMUNQUE COLPISSERO L'INTERESSE O IL CAPITALE; ONERI DI RISCHIO DI CAMBIO ED, INFINE, QUALUNQUE ALTRA SOMMA CHE A QUALSIASI TITOLO COSTITUISSE UN CREDITO DELLA BANCA IN DIPENDENZA DELLA LEGGE, DEL CONTRATTO E DEL CAPITOLATO ALLEGATO ALLO STESSO. LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO, AI SENSI DELL'ART. 39, COMMA 3, DEL D.LGS. N. 385/93, SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO, PER EFFETTO DELLE CLAUSOLE CONTRATTUALI D'INDICIZZAZIONE DEL TASSO D'INTERESSE I DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE RIPORTATI NEL QUADRO "B" SIRIFERISCONO A: - FABBRICATI PER CIVILE ABITAZIONE E DI UFFICI, SITI NEL COMUNE DI LAMEZIA



TERME (CATANZARO) E DI TROPEA (VIBO VALENTIA)F SONO COMPRESI NELL'IPOTECA, EDIFICI, COSTRUZIONI, ACCESSIONI, PERTINENZE, DIRITTI, CONCESSIONI, INCORPORAZIONI, ANCHE SE NON INDICATI, ATTINENTI AL COMPLESSO AZIENDALE IN GARANZIA ED, IN PARTICOLARE, QUELLI SUCCESSIVAMENTE COLLOCATI NEL DETTO COMPLESSO.

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 12 del 04/01/2006

Annotazioni

Servizio di P.I. di CATANZARO - ANNOTAZIONE presentata il 20/06/2007, Registro particolare n. 2031 Registro generale n. 11376 - Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI (**NON RIGUARDA**);

Servizio di P.I. di CATANZARO - ANNOTAZIONE presentata il 07/04/2011, Registro particolare n. 704 Registro generale n. 5237 - Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI (**NON RIGUARDA**).

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive

- *Iscrizione, **IPOTECA VOLONTARIA**, Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO, Capitale € 450.000,00, Tasso interesse annuo 6.49%, Spese € 450.000,00 Totale € 900.000,00, Importi variabili SI, Durata 15 anni, Presentazione n. 39 del 03/07/2007, Registro generale n. 12285, Registro particolare n. 2708, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO del 28/06/2007 Numero di repertorio 92094/27471, a rogito del Notaio BILANGIONE MARIO, riguardante le seguenti unità negoziali:*

Unità negoziale n. 1

1) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 714, Sub. 3, Natura A/3 - "abitazione di tipo



- economico", Consistenza 5.5 vani, Piano T, Via Savutano, N. 70;
- 2) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 714, Sub. 4, Natura A/3 - "abitazione di tipo economico", Consistenza 6.5 vani, Piano 1°, Via Savutano, N. 70;
- 3) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 714, Sub. 5, Natura A/3 - "abitazione di tipo economico", Consistenza 4.5 vani, Piano 2°, Via Savutano, N. 70;
- 4) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 714, Sub. 1, Natura CO - "corte o resede", Via Savutano, N. 70.

A favore

- 1) BANCA DI ROMA SPA, con sede a Roma (RM), C.F. 06978161005;
- *Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA',
Per la quota di 1/1.*

Contro

1) [REDACTED]

[REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1.

Debitori non datori di ipoteca

1) [REDACTED]

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

LA BANCA DI ROMA SPA, CONCEDE A MUTUO AI SENSI DELL'ART. 38 E SEGUENTI, DECRETO LEGISLATIVO DEL 01



SETTEMBRE 1993 N. 385, ALLA PARTE MUTUATARIA CHE ACCETTA, LA SOMMA DI EURO 450.000,00 (EURO QUATTROCENTOCINQUANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO), ALLE CONDIZIONI E CON LE MODALITA' RIPORTATE DA QUESTO CONTRATTO E DEL CAPITOLATO ALLEGATO. LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A RESTITUIRE LA SOMMA MUTUATA ENTRO 180 (CENTOOTTANTA) MESI O ENTRO QUEL DIVERSO TERMINE CHE SARA'CONVENUTO NELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA CON LE MODALITA' IN ESSOSTABILITE. LA DURATA DEL FINANZIAMENTO DOVRA' COMUNQUE ESSERE SUPERIORE A DICIOOTTO MESI E UN GIORNO. IL TASSO DI INTERESSE DEL MUTUO VIENE CONVENUTO ATTUALMENTE, ANCHE AI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA NELLA MISURA DEL 6,49% (SEI VIRGOLA QUARANTANOVE PER CENTO). DETTO TASSO DI INTERESSE VERRA' DEFINITIVAMENTE DETERMINATO CON RIFERIMENTO SIA ALLA MISURA PERCENTUALE SIA ALLA VARIABILITA' IN LINEA CON LE CONDIZIONI PRATICATA DALLA BANCA PER OPERAZIONI DELLA SPECIE ALLA DATA DELLE STIPULA DELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA. A GARANZIA DELLA PUNTUALE RESTITUZIONE DEL CAPITALE MUTUATO E DELL'ESATTO ADEMPIMENTO DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI DERIVANTI DA QUESTO CONTRATTO, DAL RELATIVO CAPITOLATO E DALL'ATTO O DAGLI ATTI DI EROGAZIONE E QUIETANZA, IVI COMPRESO IL PAGAMENTO: - DEGLI INTERESSI ANCHE DI PREAMMORTAMENTO ATTUALMENTE DETERMINATI NELLA MISURA DEL 6,49% (SEI VIRGOLA QUARANTANOVE PER CENTO) ANNUO O NELLA DIVERSA MISURA ANCHE VARIABILE CHE DOVESSE ESSERE CONVENUTA NELL'ATTO O NEGLI ATTI DI EROGAZIONE E QUIETANZA; - DEGLI INTERESSI DI MORA DOVUTI SU QUALSIASI CREDITO VANTATO DALLA BANCA IN DIPENDENZA DEL MUTUO NELLA MISURA CONVENUTA NEL PRESENTE CONTRATTO; - DELLE SPESE DI CUI ALL'ART. 2855 PRIMO COMMA C.C.; - DELLE TASSE, DELLE IMPOSTE E DI QUALSIASI SOMMA POSSA COSTITUIRE CREDITO PER LA BANCA IN DIPENDENZA DELLA LEGGE, DEI PROVVEDIMENTI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE, DI QUESTO CONTRATTO, DEL RELATIVO CAPITOLATO E DELL'ATTO E DEGLI ATTI DI EROGAZIONE E QUIETANZA; - DELLE SOMME DOVUTE ALLA BANCA AI SENSI DELL'ART. 40 PRIMO COMMA D. L.VO 1.9.1993 N. 385 IN CASO DI RESTITUZIONE ANTICIPATA, TOTALE O PARZIALE, VOLONTARIA O FORZATA DEL CAPITALE, IL SIGNOR ██████████ CONSENTE CHE SIA ISCRITTA IPOTECA A PROPRIO CARICO ED A FAVORE DELLA BANCA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 900.000,00 (NOVECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO) SULL'IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI LAMEZIA TERME, SEZIONE CENSUARIA DI SAMBIASE, UBICATO IN VIA SAVUTANO, N. 70. PER L'ESECUZIONE DI QUESTO CONTRATTO LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO COME SEGUE: - LA BANCA PRESSO LA PROPRIA SEDE IN ROMA AL VIALE TUPINI N. 180; - LA PARTE MUTUATARIA (E LA PARTE DATRICE D'IPOTECA) COME IN COMPARSA ED IN DIFETTO PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE DEL LUOGO OVE HA SEDE IL TRIBUNALE NELLA CUI COMPETENZA RICADE L'IMMOBILE COSTITUITO IN IPOTECA. PER LA ISCRIZIONE IPOTECARIA LA BANCA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE IN ROMA AL VIALE TUPINI 180, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 39 PRIMO COMMA D. L.VO 1.9.1993 N. 385.

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 2708 del

03/07/2007



Annotazioni

Servizio di P.I. di CATANZARO - ANNOTAZIONE presentata il 30/08/2007, Registro particolare n. 2693 Registro generale n. 15410 - Tipo di atto: 0818 - QUIETANZA E CONFERMA

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive

- **Annotazione, QUIETANZA E CONFERMA**, Presentazione n. 88 del 30/08/2007, Registro generale n. 15410, Registro particolare n. 2693, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO del 25/07/2007 Numero di repertorio 92135/27500, a rogito del Notaio BILANGIONE MARIO.

A favore

1) BANCA DI ROMA SPA, con sede a Roma (RM), C.F. 06978161005;

Contro

1) [REDACTED]

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA DI AVER RICEVUTO DALL'ISTITUTO MUTUANTE LA SOMMA DI EURO 450.000,00 (QUATTROCENTOCINQUANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) E, NE RILASCIA AMPIA QUIETANZA. LE PARTI CONVENGONO DI DARE INIZIO ALL'AMMORTAMENTO DELLA SOMMA, COME SOPRA EROGATA E QUIETANZATA, A PARTIRE DAL 1 AGOSTO 2007. L'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO SARA' PRECEDUTO DA 1 (UNA) RATA DI PREAMMORTAMENTO, DI EURO 550,60. LA SCADENZA DELLE RATE SIA DI PREAMMORTAMENTO CHE DI AMMORTAMENTO SARA' AL 31 GENNAIO E AL 31 LUGLIO DI CIASCUN ANNO SOLARE. IL TASSO DI INTERESSE SULLA SOMMA POSTA IN AMMORTAMENTO VIENE DEFINITIVAMENTE CONVENUTO NELLA MISURA DEL 6,38% (SEI VIRGOLA TRENTOTTO PER CENTO) NOMINALE ANNUO. I.S.C. PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA SULLE TRASPARENZE DELLE OPERAZIONI BANCARIE DI FINANZIAMENTO ALLA DATA ODIERNA DI EROGAZIONE PARI AL 6,623% (SEI VIRGOLA SEICENTOVENTITRE PER CENTO). IL COMPETENTE UFFICIO DEL TERRITORIO È AUTORIZZATO AD ESEGUIRE A MARGINE L'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA, ANNOTAZIONE DA CUI RISULTI AVVENUTO QUANTO SEGUE: -



L'EROGAZIONE DELLA SOMMA DI EURO 450.000,00 (QUATTROCENTOCINQUANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO); - LA DETERMINAZIONE DEL TASSO DI INTERESSE SULLA SOMMA EROGATA INCONFORMITA' DI QUANTO SOPRA INDICATO; - LA CONFERMA DELLA DURATA DELL' AMMORTAMENTO, DEFINITIVAMENTE CONVENUTO IN ANNI 15 (QUINDICI) PARI A 180 MESI. A QUESTA OPERAZIONE SI APPLICA IL REGIME TRIBUTARIO DI CUI AL D.P.R. 29.9.1973 N. 601 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.

- *Trascrizione, COMPRAVENDITA*, Presentazione n. 85 del 03/08/2007, Registro generale n. 14269, Registro particolare n. 8661, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO del 25/07/2007 Numero di repertorio 92134/27499, a rogito del Notaio BILANGIONE MARIO, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

- 1) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 714, Sub. 3, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, Consistenza 5.5 vani, Piano T, Via Savutano, N. 70;
- 2) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 714, Sub. 4, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, Consistenza 6.5 vani, Piano 1°, Via Savutano, N. 70;
- 3) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 714, Sub. 5, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, Consistenza 4.5 vani, Piano 2°, Via Savutano, N. 70;
- 4) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 714, Sub. 1, Natura CO – “corte o resede”, Via Savutano, N. 70.

A favore

1) [REDACTED]

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

Contro

1) [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1, In regime di SEPARAZIONE DI BENI.



Sezione D - Ulteriori informazioni

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

- *Iscrizione*, **IPOTECA GIUDIZIALE**, Derivante da DECRETO

INGIUNTIVO, Capitale € 21.389,70, Interessi € 27.974,21 Spese € 636,09 Totale € 50.000,00, Presentazione n. 1 del 07/08/2007, Registro generale n. 14464, Registro particolare n. 3127, derivante da ATTO GIUDIZIARIO del 14/02/2007 Numero di repertorio 2452, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

- 1) M208B - Lamezia Terme - Sambiasse (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 714, Natura T - "terreno", Consistenza 4 are 60 centiare, Sambiasse - località Savutano;
- 2) M208R - Lamezia Terme - Sambiasse (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 714, Sub. 3, Natura A/3 - "abitazione di tipo economico", Sambiasse - località Savutano;
- 3) M208R - Lamezia Terme - Sambiasse (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 714, Sub. 4, Natura A/3 - "abitazione di tipo economico";
- 4) M208R - Lamezia Terme - Sambiasse (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 714, Sub. 5, Natura A/3 - "abitazione di tipo economico";
- 5) M208R - Lamezia Terme - Sambiasse (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1165, Sub. 4, Natura C/2 - "magazzini e locali di deposito", Sambiasse - località Savutano;



6) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1161, Sub. 10, Natura A/10 - "uffici e studi privati", loc. Coschi;

7) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1161, Sub. 11, Natura A/3 - "abitazione di tipo economico";

8) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1161, Sub. 9, Natura C/6 - "stalle, scuderie, rimesse", Consistenza 49 mq.

Unità negoziale n. 2

1) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 81, Particella 1374, Sub. 3, Natura A/2 - "abitazione di tipo civile", Sambiase - località Spartivento, *Gruppo graffati 1*;

2) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 81, Particella 1374, Sub. 6, Natura A/2 - "abitazione di tipo civile", Sambiase - località Spartivento, *Gruppo graffati 1*;

3) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 81, Particella 1374, Sub. 12, Natura A/2 - "abitazione di tipo civile".

Unità negoziale n. 3

1) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 74, Particella 18, Natura A/6 - "abitazione di tipo rurale", Sambiase - Via Addolorata.

A favore

1) BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA, con sede a Padova



(PD), C.F. 02691680280;

- *Relativamente al TUTTE le unità negoziali, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1.*

Contro

1)

Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1;

Relativamente all'unità negoziale n. 2, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1;

Relativamente all'unità negoziale n. 3, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2.

2)

Relativamente all'unità negoziale n. 3, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2.

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito

allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di trascrizione Numero di registro particolare 3127 del

07/08/2007

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 03/03/2010, Servizio di P.I. di CATANZARO, Registro particolare n. 502 Registro generale n. 3320 - Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DEI BENI (NON RIGUARDA);

ANNOTAZIONE presentata il 15/04/2010, Servizio di P.I. di CATANZARO, Registro particolare n. 885 Registro generale n. 5844 - Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DEI BENI (NON RIGUARDA);

ANNOTAZIONE presentata il 12/01/2011, Servizio di P.I. di CATANZARO, Registro particolare n. 50 Registro generale



n. 274 - Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DEI BENI (NON RIGUARDA).

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive

- *Trascrizione, CONVENZIONE EDILIZIA*, Presentazione n. 59 del 21/08/2007,

Registro generale n. 15072, Registro particolare n. 9221, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO del 03/08/2007 Numero di repertorio 92189/27537, a rogito del Notaio BILANGIONE MARIO, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

- 1) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1891, Natura LE – “Lotto edificabile”, località Coschi – Savutano, Lotto 1;
- 2) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1903, Natura LE – “Lotto edificabile”, località Coschi - Savutano, Lotto 2;
- 3) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1898, Natura LE – “Lotto edificabile”, località Coschi - Savutano, Lotto 2;
- 4) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1894, Natura LE – “Lotto edificabile”, località Coschi - Savutano, Lotto 3;
- 5) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1900, Natura LE – “Lotto edificabile”, località Coschi - Savutano, Lotto 4.

Unità negoziale n. 2

- 1) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1906, Natura LE – “Lotto edificabile”, località Coschi – Savutano, Lotto 4.

A favore

- 1) COMUNE DI LAMEZIA TERME, con sede a Lamezia Terme (CZ), C.F. 00301390795;



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

Contro

1) [REDACTED]

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

1) [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 2, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1, in regime di BENE PERSONALE.

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

- *Trascrizione, SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO*, Presentazione n. 27 del 16/06/2008, Registro generale n. 9531, Registro particolare n. 5909, derivante da ATTO GIUDIZIARIO del 26/03/2008 Numero di repertorio 234/2008, emesso dal TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

- 1) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1165, Sub. 4, Natura C/2 – “magazzini e locali di deposito”;
- 2) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1165, Sub. 5, Natura A/10 – “uffici e studi privati”;
- 3) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1165, Sub. 6, Natura A/10 – “uffici e studi privati”;
- 4) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1165, Sub. 7, Natura A/10 – “uffici e studi privati”;
- 5) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1165, Sub. 10, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”;
- 6) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1374, Sub. 3/6, Natura A/2 – “abitazione di tipo civile”;
- 7) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1374, Sub. 12, Natura A/2 – “abitazione di tipo civile”;



- 8) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1611, Sub. 9, Natura C/6 – “stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”, consistenza 49 mq, località Coschi – Savutano;
- 9) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1611, Sub. 10, Natura A/10 – “uffici e studi privati”, consistenza 3 vani, Piano T, località Coschi – Savutano;
- 10) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1611, Sub. 11, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, consistenza 3 vani, Piano 1°-2°, località Coschi – Savutano;
- 11) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1611, Sub. 14, Natura C/6 – “stalle, scuderie, rimesse”, Consistenza 52 mq, Piano S1, località Coschi – Savutano;
- 12) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1611, Sub. 15, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, Consistenza 7 vani, Piano T-1°-2°, località Coschi – Savutano;
- 13) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 74, Particella 18, Natura A/6 – “abitazione di tipo rurale”, Consistenza 2 vani, Piano T-1°, Via Addolorata;
- 14) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 81, Particella 1374, Sub. 3, Natura A/2 – “abitazione di tipo civile”, Consistenza 7 vani, Interno 2, Via Spartivento;
- 15) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 81, Particella 1374, Sub. 6, Natura A/2 – “abitazione di tipo civile”;
- 16) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 714, Sub. 3, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, località Savutano;
- 17) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 714, Sub. 4, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, località Savutano;
- 18) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 714, Sub.



5, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, località Savutano;

19) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 714, Natura

T – “terreno”, Consistenza 4 are 60 centiare, località Savutano.

A favore

1) MASSA CREDITORI FALLIMENTO DI [REDACTED] - [REDACTED] NATO

A [REDACTED] con sede a [REDACTED]

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

Contro

1) [REDACTED]

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

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di trascrizione Numero di registro particolare 5909 del

16/06/2008

Annotazioni

Servizio di P.I. di CATANZARO - ANNOTAZIONE presentata il 03/03/2010, Registro particolare n. 501 Registro generale n. 3319 - Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI (**NON RIGUARDA**);

Servizio di P.I. di CATANZARO - ANNOTAZIONE presentata il 15/04/2010, Registro particolare n. 887 Registro generale n. 5846 - Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI (**NON RIGUARDA**);

Servizio di P.I. di CATANZARO - ANNOTAZIONE presentata il 12/01/2011, Registro particolare n. 51 Registro generale n. 275 - Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DEI BENI (**NON RIGUARDA**).

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive

LA CANCELLAZIONE DEL SUDETTO FALLIMENTO E' A CURA DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

NOMINATO



• *Trascrizione, PERMUTA, Presentazione n. 32 del 08/07/2008, Registro generale n. 11315, Registro particolare n. 7156, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO del 02/07/2008 Numero di repertorio 5651/3435, a rogito del Notaio PANZARELLA SEBASTIANO, riguardante le seguenti unità negoziali:*

Unità negoziale n. 1

1) M208C - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Terreni, Foglio 14, Particella 449, Natura T – “Terreno”, Via R. Scotellaro.

Unità negoziale n. 2

1) M208S - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Terreni, Foglio 14, Particella 449, Natura F – “bene futuro”, Via R. Scotellaro.

A favore (CESSIONARIO)

1) [REDACTED]

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

2) [REDACTED]

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

Contro (CEDENTE)

1) [REDACTED]

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

2) [REDACTED]

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

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

LA SOCIETA' [REDACTED] TRASFERISCE A TITOLO DI PERMUTA ALLA SOCIETA' [REDACTED] [REDACTED] CHE ACCETTA ED ACQUISTA, LA PROPRIETA' - TERRENO EDIFICATORIO SITO NEL CENTRO URBANO DELL'EX COMUNE DI SANT'EUFEMIA LAMEZIA, ORA LAMEZIA TERME, DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI MQ. 3.255 (METRI QUADRATI TREMILA DUECENTO CINQUANTACINQUE), CONFINANTE CON VIA R. SCOTELLARO, PROPRIETA' [REDACTED] COOPERATIVA [REDACTED] SALVO ALTRI E PIU' PRECISI CONFINI, CENSITO NEL C.T. DEL COMUNE DI LAMEZIA TERME, SEZIONE SANT'EUFEMIA LAMEZIA, AL FOGLIO DI MAPPA 14, PARTICELLA 449, SEMINATIVO 2, ARE 32.55, R.D. EURO 13,45, R.A. EURO 3,36. A TITOLO DI PERMUTA LA SOCIETA' [REDACTED] TRASFERISCE



ALLA SOCIETA' [REDACTED] CHE ACCETTA LA PROPRIETA' DELLE PORZIONI DELL'ERIGENDO FABBRICATO CHE VENGONO DETERMINATE SIN DA ORA, PER QUANTO ATTIENE L'ATTUALE INIZIATIVA EDILIZIA, NELLE SEGUENTI UNITA' IMMOBILIARI: 1) LOCALE CHE VERRA' REALIZZATO AL PIANO SEMINTERRATO DELLA SUPERFICIE DI MQ. 128 (CENTOVENTOTTO); 2) APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE CHE VERRA' REALIZZATO AL PIANO TERZO (QUARTO FUORI TERRA) DELLA SUPERFICIE DI MQ. 112 (CENTODODICI) OLTRE TERRAZZO; 3) APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE CHE VERRA' REALIZZATO AL PIANO ATTICO DELLA SUPERFICIE DI MQ. 138 (CENTOTRENTOTTO) OLTRE TERRAZZO; LE SUDETTE UNITA' IMMOBILIARI SONO MEGLIO DESCRITTE NELLE RIPRODUZIONI DEGLI ELABORATI DEL PROGETTO IN BASE AL QUALE DOVRA' ESSERE

REALIZZATO QUANTO IN OGGETTO, RIPRODUZIONI CHE IN UNO PREVIA ESPRESSA DISPENSA DALLA LETTURA FATTAMENE DAI COMPARENTI CON IL MIO CONSENSO È STATO ALLEGATO ALL'ATTO SOTTO LA LETTERA "A". LE PARTI CONVENGONO CHE QUALSIASI VARIANTE AL PROGETTO CHE VERRA' APPROVATO DAL COMUNE DI LAMEZIA TERME CHE POSSA INTERESSARE LA PORZIONE DI FABBRICATO TRASFERITA ALLA SOCIETA' [REDACTED]

[REDACTED] SARA' DETERMINATA DI COMUNE ACCORDO. DICHIARANO E CONVENGONO ALTRESI' CHE I LAVORI RELATIVI ALLA REALIZZAZIONE DELL'ERIGENDO FABBRICATO OGGETTO DI PERMUTA, DOVRANNO AVVENIRE IN BASE AL CAPITOLATO DEI LAVORI COMPRENDENTE LE CARATTERISTICHE TECNICHE E LE DESCRIZIONI DELLE FINITURE CHE REDATTO IN CONTRADDITTORIO TRA LE STESSE PREVIA ESPRESSA DISPENSA DALLA LETTURA FATTAMENE DAI COMPARENTI CON IL MIO CONSENSO STATO ALLEGATO ALL'ATTO SOTTO LA LETTERA "B"; LE MEDESIME ERIGENDE PORZIONE DI FABBRICATO OGGETTO DI PERMUTA DOVRANNO ESSERE REALIZZATA A REGOLA D'ARTE CONFORMEMENTE ALL'ALLEGATO CAPITOLATO; SI CONVIENE ALTRESI' CHE L'ERIGENDO FABBRICATO SARA' EDIFICATO DIRETTAMENTE DALLA SOCIETA' [REDACTED] O DA ALTRO SOGGETTO SCELTO A DISCREZIONE DI QUEST'ULTIMO. SE IN SEDE DI COLLAUDO DOVESSERO RISCONTRARSI DIFFORMITA' DELL'ERIGENDO FABBRICATO AL CAPITOLATO DEI LAVORI LE PARTI CONVENGONO CHE LA SOCIETA' [REDACTED]

[REDACTED] PROVVEDERA', A RICHIESTA DELLA SOCIETA' [REDACTED], ENTRO 15 (QUINDICI) GIORNI, AD EFFETTUARE I LAVORI CONFORMEMENTE A QUANTO SOPRA PATTUITO. LA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO OGGETTO DEL PRESENTE ATTO DOVRA' ESSERE ESEGUITA E COMPLETAMENTE ULTIMATA ENTRO IL TERMINE DI 18 (DICOTTO) MESI DECORRENTI DALLA DATA DI INIZIO DEI LAVORI. PERTANTO LA SOCIETA' [REDACTED] AD ULTIMAZIONE DEI LAVORI PER L'EDIFICAZIONE DEL SOPRA DESCRITTO ERIGENDO FABBRICATO, CONFORMEMENTE ALLE NORME URBANISTICHE, DOVRA' PROVVEDERE, A SUE CURE E SPESE, ALL'ACCATASTAMENTO, AL FINE DI POTER STIPULARE ENTRO UN MESE DALL'ACCATASTAMENTO DELL'ERIGENDO FABBRICATO, L'ATTO NOTARILE DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE A FAVORE DELLA PERMUTANTE ATTO QUEST'ULTIMO A CARICO DELLA SOCIETA' [REDACTED] ED IL VERBALE DI CONSEGNA DELLO STESSO. LE PARTI CONVENGONO E PRECISANO ALTRESI' CHE LA SOCIETA' [REDACTED] ASSUME A PROPRIO ESCLUSIVO CARICO TUTTE LE SPESE E GLI ONERI RELATIVI ALLA PROGETTAZIONE ED ALLA COSTRUZIONE DELLE



OPERE ANCHE ACCESSORIE DA REALIZZARE, IVI COMPRESI, LE SPESE PER LA DIREZIONE DEI LAVORI, CALCOLI STATICI E COLLAUDO DEL FABBRICATO, LE SPESE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA RELATIVE AL TERRENO IN OGGETTO, NONCHE' QUANTO ALTRO RELATIVO ALLE PRATICHE TECNICHE ED AMMINISTRATIVE, PER L'ACCATASTAMENTO, RILASCIO DI EVENTUALI VARIANTI DI PERMESSI A COSTRUIRE E TUTTO CIO' CHE E' NECESSARIO PER LA REALIZZAZIONE DEL FABBRICATO. LA SOCIETA' [REDACTED] GARANTISCE CHE L'ERIGENDO FABBRICATO IN OGGETTO VERRA' COSTRUITO IN CONFORMITA' ALLE NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE IN VIGORE; GARANTISCE ALTRESI' CHE L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO SARA' ACQUISTATA DALLA SOCIETA' [REDACTED] LIBERA DA IPOTECHE, PIGNORAMENTI E TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI. LA PARTE ALIENANTE IL TERRENO TRASFERITO AUTORIZZA ESPRESSAMENTE LA PARTE ACQUIRENTE AD ISCRIVERE IPOTECA A GARANZIA DEL MUTUO CHE EVENTUALMENTE VERRA' CONTRATTO PER L'EDIFICAZIONE DI QUANTO IN OGGETTO.

• *Iscrizione, **IPOTECA VOLONTARIA**, Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO, Capitale € 4.090.000,00, Tasso interesse annuo 5.93%, Spese € 4.090.000,00 Totale € 8.810.000,00, Importi variabili SI, Durata 30 anni, Presentazione n. 173 del 25/11/2008, Registro generale n. 19285, Registro particolare n. 2944, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO del 24/11/2008 Numero di repertorio 94907/29581, a rogito del Notaio BILANGIONE MARIO, riguardante le seguenti unità negoziali:*

Unità negoziale n. 1

1) M208C - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Terreni, Foglio 14, Particella 449, Natura LE - "Lotto edificabile", consistenza 32 are 55 centiare, Via R. Scotellaro - Località Sant'Eufemia.

A favore

1) BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., con sede a Siena (SI), C.F. 00884060526;

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA',*



Per la quota di 1/1.

Contro

1) [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1.

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

LA BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. CONSENTE DI MUTUARE, AI SENSI DELL'ART. 38 E SEGG. DEL D.LGS. 1° SETTEMBRE 1993 N. 385 (T.U. LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA) A [REDACTED] CHE ACCETTA COL VINCOLO DELLA INDIVISIBILITA' PER I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, LA SOMMA DI EURO 4.090.000,00 (QUATTRO MILIONI NOVANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) ALL'INTERESSE ATTUALMENTE DETERMINATO NELLA MISURA DEL 5,930% (CINQUE VIRGOLA NOVECENTOTRENTA PER CENTO) NOMINALE ANNUO, SALVO IL DIVERSO INTERESSE CHE SARA' STABILITO NELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE IN RELAZIONE ALL'ANDAMENTO DEL MERCATO FINANZIARIO TENUTO CONTO ANCHE DELLE MODALITA' DI ASSUNZIONE DELLA PROVISTA DEL FINANZIAMENTO E SALVO QUELLO CHE, SUCCESSIVAMENTE, PER TUTTA LA DURATA DEL FINANZIAMENTO, RISULTERA' IN DIPENDENZA DI QUANTO PATTUITO ALL' ARTICOLO 6 DELL'ATTO LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA PER SE', SUCCESSORI E AVENTI CAUSA A RESTITUIRE LA SOMMA MUTUATA ENTRO ANNI 30 (TRENTA) MEDIANTE CORRESPONSIONE DI RATE COMPREDENTI QUOTE DI CAPITALE ED INTERESSI DA PAGARSI IN CONTANTI PRESSO LE CASSE DELLA BANCA MUTUANTE CON LE MODALITA', ALLE CONDIZIONI E ALLE SCADENZE CHE SARANNO TUTTE PRECISATE NELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE, ANCHE IN RELAZIONE AL TIPO DI PROVISTA UTILIZZATO, SECONDO QUANTO PREVISTO DAL PATTO N. 3 DEL CAPITOLATO ALLEGATO. NELL'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE POTRA' ESSERE CONVENUTO UN PERIODO DI PREAMMORTAMENTO DEL MUTUO, DURANTE IL QUALE LE RATE SARANNO COSTITUITE DI SOLI INTERESSI. LA DURATA DEL FINANZIAMENTO DOVRA' COMUNQUE ESSERE SUPERIORE A 18 (DICOTTO) MESI. IL TASSO DI INTERESSE DA APPLICARE AI VERSAMENTI RATEALI PREVISTI AL PATTO N. 1 DELL'ALLEGATO CAPITOLATO, VIENE ATTUALMENTE DETERMINATO SULLA BASE DELL'EURIBOR 6 MESI TASSO 360 RILEVATO IL QUARTO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE IL MESE IN CORSO, MAGGIORATO DI UNO SPREAD DI 2,000 PUNTI ANNUI ATTUALMENTE NELLA MISURA DEL 5,930% (CINQUE VIRGOLA NOVECENTOTRENTA PER CENTO) NOMINALE ANNUO. DETTO TASSO SARA' INDICIZZATO ALLE VARIAZIONI DELL'EURIBOR 6 MESI TASSO 360 RILEVATO IL QUARTO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE LA



DECORRENZA DELLA SEMESTRALITA'. IL TASSO RISULTANTE DALL'APPLICAZIONE DEL DETTO PARAMETRO SARA' MAGGIORATO DELLO SPREAD SOPRA CITATO. OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO E NON PAGATA PRODURRA' DI PIENO DIRITTO DAL GIORNO DELLA SCADENZA L'INTERESSE DI MORA A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA E A FAVORE DELLA BANCA MUTUANTE. IL TASSO DI MORA SUGLI INTERESSI MATURATI E NON PAGATI RELATIVI ALLE SOMME EROGATE IN PREAMMORTAMENTO VIENE STABILITO MAGGIORANDO DI 3 (TRE) PUNTI IL TASSO CONVENZIONALE RISULTANTE DAGLI ATTI DI EROGAZIONE E QUIETANZA E TEMPO PER TEMPO APPLICATO SECONDO LE PREVISIONI CONTRATTUALI, FATTA SALVA LA MINOR MISURA CHE LA BANCA MUTUANTE RITENESSE, TEMPO PER TEMPO, DI APPLICARE. RELATIVAMENTE ALLE SOMME IN AMMORTAMENTO DOVUTE E NON PAGATE IL TASSO DI MORA VERRA' STABILITO CON L'ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA FINALE IN MISURA CHE COMUNQUE NON POTRA' ESSERE SUPERIORE A QUELLA DEL TASSO CONVENZIONALE INDICATO NELL'ATTO STESSO MAGGIORATO DI 3 (TRE) PUNTI. SUGLI INTERESSI MORATORI NON È AMMESSA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA, SOTTO LA COMMINATORIA DI CUI AL PATTO N. 10 LETT. C) DEL CAPITOLATO ALLEGATO, CHE GLI IMMOBILI CONCESSI IN GARANZIA SONO ATTUALMENTE DI SUA ESCLUSIVA E LIBERA PROPRIETA', PIENA DISPONIBILITA', CHE SONO IN REGOLA CON LE NORME URBANISTICHE E CHE GLI STESSI NON SONO GRAVATI DA PRIVILEGI. I SIGNORI [REDACTED]

[REDACTED] DICHIARANO DI AVER PRESO ATTO DI TUTTI I PATTI CONTENUTI NEL PRESENTE CONTRATTO E DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI ASSUNTE CON IL CONTRATTO STESSO DALLA PARTE MUTUATARIA E, INTENDENDO GARANTIRE ALLA BANCA MUTUANTE, FINO ALLA CONCORRENZA DELL'IMPORTO MASSIMO (COMPRESIVO DEL CAPITALE, DEGLI INTERESSI E DI OGNI ACCESSORIO) DI EURO 8.180.000,00 (EURO OTTO MILIONI CENTOOTTANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO), IL PIENO ED ESATTO ADEMPIMENTO DI TUTTI I PATTI E DELLE OBBLIGAZIONI MEDESIME, DICHIARANO DI VOLERSI COSTITUIRE, COME SI COSTITUISCONO FIDEJUSSORI SOLIDALI DELLA PARTE MUTUATARIA, DEI SUOI SUCCESSORI E AVENTI CAUSA, IN ORDINE A TUTTE LE OBBLIGAZIONI DERIVANTI DAL PRESENTE CONTRATTO DI MUTUO CON ESPLICITA E FORMALE RINUNCIA AL DIRITTO DI PREVENTIVA ESCUSSIONE DEL DEBITORE PRINCIPALE E CON RINUNCIA ALTRESI' A FAR VALERE IL DISPOSTO DEGLI ARTT. 1955, 1957 E 1205 DEL C.C., RESTANDO INTESO, IN RELAZIONE A TALE ULTIMA DISPOSIZIONE, CHE LA SURROGAZIONE DI CUI ALL'ART. 1949 DELLO STESSO C.C., PER QUANTO RIGUARDA L'IPOTECA DI GARANZIA A FAVORE DELLA BANCA MUTUANTE SUDETTA, POTRA' AVERE LUOGO SOLTANTO A SEGUITO DELL'INTEGRALE PAGAMENTO DEL CREDITO DELLA BANCA STESSA. AGLI EFFETTI DELL'ART. 39 COMMA 1 DEL CITATO T.U., LA BANCA MUTUANTE ELEGGE DOMICILIO NELLA PROPRIA SEDE IN SIENA E LA PARTE MUTUATARIA E LA PARTE FIDEJUBENTE A TUTTI GLI EFFETTI GIUDIZIARI ED ESECUTIVI, LO ELEGGONO PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO NEL PRESENTE ATTO ED IN DIFETTO PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE DI LAMEZIA TERME. IL PRESENTE ATTO BENEFICIA DELLE AGEVOLAZIONI ED ESENZIONI FISCALI PREVISTE DAL D.P.R. 29.9.1973 N. 601 E SUCCESSIVE MODIFICHE. DESCRIZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI AD IPOTECA IL FABBRICATO DA REALIZZARE È SITUATO IN LAMEZIA TERME (CATANZARO), VIA R. SCOTELLARO,



LOCALITA' SANT'EUFEMIA. L'INTERVENTO DI COSTRUZIONE PREVEDE LA REALIZZAZIONE DI DICHIOTTO APPARTAMENTO DESTINATI AD USO ABITATIVO, DISTRIBUITI SU QUATTRO LIVELLI, PARTENDO DAL PIANO PRIMO, DA UN PIANO TERRA DESTINATO INTERAMENTE AD USO COMMERCIALE, DA UN PIANO SEMINTERRATO DESTINATO COMPLETAMENTE AD AUTORIMESSA, ED INFINE DA UN'AREA ESTERNA DESTINATA A CORTE DEL FABBRICATO. IL FABBRICATO RISULTA LOCALIZZATO, IN UNA ZONA DI BUON SVILUPPO EDILIZIO LUNGO LA STRADA STATALE N. 18, COMUNQUE FILTRATA DA STRADA INTERNA COMUNALE. OTTIMA POSIZIONE RISPETTO AL SISTEMA INFRASTRUTTURALE PRINCIPALE, AUTOSTRADA, STAZIONE F.S. E AEROPORTO. RAPPRESENTAZIONE CATASTALE: IL COMPLESSO NON È CENSITO AL CATASTO FABBRICATI. L'AREA È INDIVIDUATA AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI LAMEZIA TERME, SEZIONE CENSUARIA DI SANT'EUFEMIA LAMEZIA AL FOGLIO DI MAPPA N. 14, PARTICELLA: - 449, SEM. DI 2°, ARE 32.55, R.D. 13.45 E R.A. 3,36, DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' ██████████ CONFINI: LA PORZIONE D'AREA ANZI DESCRITTA CONFINA: VIA R. SCOTELLARO, PROPRIETA' ██████████ COOPERATIVA ██████████ ██████████ SALVO ALTRI.

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

**Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 2944 del
25/11/2008**

Annotazioni

Servizio di P.I. di CATANZARO – ANNOTAZIONE presentata il 08/01/2009, Registro particolare n. 28 Registro generale n. 190 - Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE;

Servizio di P.I. di CATANZARO - ANNOTAZIONE presentata il 24/02/2009, Registro particolare n. 399 Registro generale n. 2562 - Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE;

Servizio di P.I. di CATANZARO - ANNOTAZIONE presentata il 21/05/2009, Registro particolare n. 1254 Registro generale n. 7020 - Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE;

Servizio di P.I. di CATANZARO - ANNOTAZIONE presentata il 29/05/2009, Registro particolare n. 1371 Registro generale n. 7529 - Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE;

Servizio di P.I. di CATANZARO - ANNOTAZIONE presentata il 28/07/2009, Registro particolare n. 1837 Registro generale n. 11010 - Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE;

Servizio di P.I. di CATANZARO - ANNOTAZIONE presentata il 07/05/2010, Registro particolare n. 1091 Registro generale n. 7431 - Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO;

Servizio di P.I. di CATANZARO - ANNOTAZIONE presentata il 07/05/2010, Registro particolare n. 1092 Registro generale n. 7432 - Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA;

Servizio di P.I. di CATANZARO - ANNOTAZIONE presentata il 07/05/2010, Registro particolare n. 1093 Registro generale n. 7433 - Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI;

Servizio di P.I. di CATANZARO - ANNOTAZIONE presentata il 27/01/2012, Registro particolare n. 120 Registro



generale n. 1489 - Tipo di atto: 0800 - ATTO MODIFICATIVO PER LA SOSPENSIONE DEL PAGAMENTO RATE E SCADENZA AMMORTAMENTO.

Comunicazioni

Comunicazione n. 1315 del 10/08/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 21/10/2011.

Cancellazione parziale eseguita in data 13/08/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Comunicazione n. 1256 del 25/09/2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/09/2015.

Cancellazione parziale eseguita in data 05/10/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive

- **Annotazione, FRAZIONAMENTO IN QUOTA**, Formalità di riferimento: Iscrizione,

Numero di registro particolare 2944 del 25/11/2008, Presentazione N. 12 del 07/05/2010, R.P. N. 1092, R.G. N. 7432, derivante da Atto Notarile Pubblico del 21/04/2010, Repertorio N. 97557/31679, a rogito del notaio Bilangione Mario, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale N° 1

1) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 52, Natura C/1 – “negozi e botteghe”, Piano T, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia;

2) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 19, Natura C/6 – “stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”, Piano S1, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia, Capitale € 136.775,00, Ipoteca € 273.550,00;

3) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 53, Natura C/1 – “negozi e botteghe”, Piano T, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia;

4) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 20, Natura C/6 – “stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”, Piano S1, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia, Capitale € 180.460,00, Ipoteca € 360.920,00;



- 5) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 54, Natura C/1 – “negozi e botteghe”, Piano T, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia;
- 6) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 21, Natura C/6 – “stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”, Piano S1, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia, Capitale € 180.000,460, Ipoteca € 360.920,00;
- 7) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 55, Natura C/1 – “negozi e botteghe”, Piano T, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia, Capitale € 117.775,00, Ipoteca € 235.550,00;
- 8) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 56, Natura C/1 – “negozi e botteghe”, Piano T, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia;
- 9) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 18, Natura C/6 – “stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”, Piano S1, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia, Capitale € 237.090,00, Ipoteca € 474.180,00;
- 10) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 57, Natura C/1 – “negozi e botteghe”, Piano T, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia;
- 11) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 17, Natura C/6 – “stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”, Piano S1, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia, Capitale € 233.700,00, Ipoteca € 467.400,00;
- 12) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 58, Natura C/1 – “negozi e botteghe”, Piano T, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia;
- 13) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 22, Natura C/6 – “stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”, Piano S1, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia, Capitale € 237.090,00, Ipoteca € 474.180,00;
- 14) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 59, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, Piano 1°, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia;
- 15) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 40, Natura



- C/6 – “stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”, Piano S1, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia;
- 16) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 51, Natura C/6 – “stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”, Piano T, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia, Capitale € 151.875,00, Ipoteca € 303.750,00;
- 17) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 60, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, Piano 1°, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia;
- 18) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 39, Natura C/6 – “stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”, Piano S1, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia, Capitale € 139.165,00, Ipoteca € 278.330,00;
- 19) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 61, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, Piano 1°, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia;
- 20) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 48, Natura C/6 – “stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”, Piano T, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia, Capitale € 86.100,00, Ipoteca € 172.200,00;
- 21) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 62, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, Piano 1°, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia;
- 22) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 27, Natura C/6 – “stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”, Piano S1, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia;
- 23) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 47, Natura C/6 – “stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”, Piano T, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia, Capitale € 99.740,00, Ipoteca € 199.480,00;
- 24) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 73, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, Piano 1°, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia;
- 25) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 37, Natura C/6 – “stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”, Piano S1, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia;
- 26) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 41, Natura



C/6 – “stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”, Piano T, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia,
Capitale € 151.875,00, Ipoteca € 303.750,00;

27) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 74, Natura

A/3 – “abitazione di tipo economico”, Piano T, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia, Capitale €
151.875,00, Ipoteca € 303.750,00;

28) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 38, Natura

C/6 – “stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”, Piano S1, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia,
Capitale € 139.165,00, Ipoteca € 278.330,00;

29) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 75, Natura

A/3 – “abitazione di tipo economico”, Piano 1°, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia;

30) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 30, Natura

C/6 – “stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”, Piano S1, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia,
Capitale € 86.100,00, Ipoteca € 172.200,00;

31) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 76, Natura

A/3 – “abitazione di tipo economico”, Piano 1°, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia;

32) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 31, Natura

C/6 – “stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”, Piano S1, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia,
Capitale € 80.740,00, Ipoteca € 161.480,00;

33) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 63, Natura

A/3 – “abitazione di tipo economico”, Piano 2°, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia;

34) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 36, Natura

C/6 – “stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”, Piano S1, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia,
Capitale € 132.900,00, Ipoteca € 265.800,00;

35) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 64, Natura

A/3 – “abitazione di tipo economico”, Piano 2°, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia;

36) M208 S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 35, Natura



C/6 – “stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”, Piano S1, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia,
Capitale € 139.165,00, Ipoteca € 278.330,00;

37) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 65, Natura
A/3 – “abitazione di tipo economico”, Piano 2°, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia;

38) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 49, Natura
C/6 – “stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”, Piano T, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia,
Capitale € 86.100,00, Ipoteca € 172.200,00;

39) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 66, Natura
A/3 – “abitazione di tipo economico”, Piano T, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia, Capitale €
151.875,00, Ipoteca € 303.750,00;

40) M208S – Lamezia Terme (CZ), C Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 44,
Natura C/6 – “stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”, Piano T, Via R. Scotellaro –
Sant’Eufemia, Capitale € 80.740,00, Ipoteca € 161.480,00;

41) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 77, Natura
A/3 – “abitazione di tipo economico”, Piano 2°, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia;

42) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 33, Natura
C/6 – “stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”, Piano S1, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia,
Capitale € 132.900,00, Ipoteca € 265.800,00;

43) 208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 78, Natura
A/3 – “abitazione di tipo economico”, Piano 2°, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia;

44) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 34, Natura
C/6 – “stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”, Piano S1, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia,
Capitale € 139.165,00, Ipoteca € 278.330,00;

45) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 79, Natura
A/3 – “abitazione di tipo economico”, Piano 2°, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia;

46) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 46, Natura



C/6 – “stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”, Piano T, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia,
Capitale € 86.100,00, Ipoteca € 172.200,00;

47) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 80, Natura
A/3 – “abitazione di tipo economico”, Piano 2°, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia;

48) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 45, Natura
C/6 – “stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”, Piano T, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia,
Capitale € 80.740,00, Ipoteca € 161.480,00;

49) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 67, Natura
A/3 – “abitazione di tipo economico”, Piano 3°, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia;

50) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 32, Natura
C/6 – “stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”, Piano S1, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia,
Capitale € 132.900,00, Ipoteca € 265.800,00;

51) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 69, Natura
A/3 – “abitazione di tipo economico”, Piano 3°, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia;

52) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 50, Natura
C/6 – “stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”, Piano S1, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia,
Capitale € 96.840,00, Ipoteca € 193.680,00;

53) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 70, Natura
A/3 – “abitazione di tipo economico”, Piano 3°, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia, Capitale €
53.510,00, Ipoteca € 107.020,00;

54) M208S – Lamezia Terme (CZ), C Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 81,
Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, Piano 3°, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia;

55) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 28, Natura
C/6 – “stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”, Piano S1, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia,
Capitale € 132.900,00, Ipoteca € 265.800,00;

56) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 82, Natura



A/3 – “abitazione di tipo economico”, Piano 3°, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia;

57) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 29, Natura

C/6 – “stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”, Piano S1, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia,

Capitale € 139.165,00, Ipoteca € 278.330,00;

58) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 83, Natura

A/3 – “abitazione di tipo economico”, Piano 3°, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia;

59) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 43, Natura

C/6 – “stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”, Piano T, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia,

Capitale € 86.100,00, Ipoteca € 172.200,00;

60) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 84, Natura

A/3 – “abitazione di tipo economico”, Piano 3°, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia;

61) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 42, Natura

C/6 – “stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”, Piano T, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia,

Capitale € 80.740,00, Ipoteca € 161.480,00;

62) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 85, Natura

A/3 – “abitazione di tipo economico”, Piano 4°, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia;

63) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 25, Natura

C/6 – “stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”, Piano S1, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia;

64) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 23, Natura

C/6 – “stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”, Piano S1, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia,

Capitale € 113.285,00, Ipoteca € 226.570,00;

65) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 86, Natura

A/3 – “abitazione di tipo economico”, Piano 4°, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia;

66) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 26, Natura

C/6 – “stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”, Piano S1, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia;

67) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 24, Natura



C/6 – “stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”, Piano S1, Via R. Scotellaro – Sant’Eufemia,
Capitale € 118.640,00, Ipoteca € 237.280,00;

A favore

1) BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede a Siena (SI), C.F. 00884060526.

Contro



Sezione D - Ulteriori informazioni

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

- *Annotazione*, **RESTRIZIONE DI BENI**, Formalità di riferimento: Iscrizione, Numero di registro particolare 2944 del 25/11/2008, Presentazione n. 13 del 07/05/2010, Registro generale n. 7433, Registro particolare n. 1093, derivante da Atto Notarile Pubblico del 21/04/2010 Numero di repertorio 97557/31679, a rogito del Notaio BILANGIONE MARIO:

Unità negoziale n. 1

- 1) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 13, Natura C/6 – “stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”, Consistenza 11 mq, Via R. Scotellaro, Piano S1;
- 2) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 14, Natura C/6 – “stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”, Consistenza 11 mq, Via R. Scotellaro, Piano S1;
- 3) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 15, Natura C/6 – “stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”, Consistenza 11 mq, Via R. Scotellaro, Piano S1;
- 4) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 16, Natura C/6 – “stalle, scuderie, rimesse, autorimesse”, Consistenza 11 mq, Via R. Scotellaro, Piano S1;
- 5) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 68, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, Consistenza 7,5 vani, Via R. Scotellaro, Piano 3;
- 6) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 71, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, Consistenza 4,5 vani, Via R. Scotellaro, Piano 4;
- 7) M208S – Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 72, Natura A/3 – “abitazione di tipo economico”, Consistenza 4,5 vani, Via R. Scotellaro, Piano 4.



A favore

1) BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede a Siena (SI), C.F. 00884060526;

Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1;

Contro

1) [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1;

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

- **Annotazione, ATTO MODIFICATIVO PER LA SOSPENSIONE DEL PAGAMENTO**

RATE E SCADENZA AMMORTAMENTO, Formalità di riferimento: Iscrizione, Numero di registro particolare 2944 del 25/11/2008, Presentazione n. 3 del 27/01/2012, Registro generale n. 1489, Registro particolare n. 120, derivante da Atto Notarile Pubblico del 28/12/2011 Numero di repertorio 100780/34188, a rogito del Notaio Bilangione Mario, con sede in Lamezia Terme (CZ):

A favore

1) BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, con sede a Siena (SI), C.F. 00884060526;

Contro

1) [REDACTED]

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

LE PARTI, AD INTEGRAZIONE E PARZIALE MODIFICA DELLE PATTUZIONI DEGLI ORIGINALI CONTRATTI DI FINANZIAMENTO, HANNO CONVENUTO QUANTO SEGUE. LA BANCA HA ACCORDATO ALLA PARTE FINANZIATA LA SOSPENSIONE DEL PAGAMENTO DELLA QUOTA CAPITALE PER LE RATE SCADENTI L' 1 GENNAIO 2011 E L' 1 LUGLIO 2011 PER LE QUOTE DI SEGUITO RIPORTATE: - QUOTA N. 14 DELL'IMPORTO DI MUTUO DI EURO 86.100,00 (OTTANTASEMILACENTO/00) A CUI CORRISPONDE IPOTECA PER EURO 172.200,00 (CENTOSETTANTADUEMILADUECENTO/00); - QUOTA N. 23 DELL'IMPORTO DI EURO 80.740,00 (OTTANTAMILASETTECENTOQUARANTA/00) A CUI CORRISPONDE IPOTECA PER EURO 161.480,00 (CENTOESSANTUNOMILA QUATTROCENTOOTTANTA/00), E DI RIPARTIRE IN QUOTE UGUALI, SULLE SUCCESSIVE RATE DI AMMORTAMENTO, GLI INTERESSI RELATIVI ALLE RATE SOSPESSE. SU TALI INTERESSI NON SI APPLICHERA' LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. AL TERMINE DEL PERIODO DI SOSPENSIONE, A PARTIRE DALLA RATA SCADENTE L' 1



GENNAIO 2012 LE RATE SARANNO COSI' COMPOSTE: 1) QUOTA CAPITALE; 2) INTERESSI ORDINARI AL TASSO DA DETERMINARE SECONDO I CRITERI DI ADEGUAMENTO PREVISTI NEGLI ATTI ORIGINARI DI MUTUO; PER EFFETTO DELLA SOSPENSIONE DELLE RATE E' STATO PRECISATO CHE LA SCADENZA DELL'AMMORTAMENTO PREVISTA SULLA BASE DEGLI ATTI PRECEDENTI, ALL' 1 LUGLIO 2035 E' PROROGATA ALL' 1 LUGLIO 2036. LE MODIFICHE AGLI ORIGINARI CONTRATTI CONVENUTE CON IL PRESENTE ACCORDO NON COMPORTANO NOVAZIONE ALCUNA ALLE OBBLIGAZIONI NASCENTI DAL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO, NE' ALTERAZIONE O DIMINUZIONE DELLE GARANZIE GIA' RICONOSCIUTE ALLA PARTE MUTUANTE IN VIRTU' DI TALI CONTRATTI DA RIMANERE INTEGRE E FERME A TUTTI GLI EFFETTI DI LEGGE IN PARTICOLARE CON CONFERMA DELLA GARANZIA IPOTECARIA ACQUISITA AL N. 2944 R.P. IN DATA 25 NOVEMBRE 2008 CHE RESTERA', IN OGNI CASO, VALIDA ED EFFICACE. RESTANO FERME TUTTE LE ALTRE PREVISIONI E CLAUSOLE DI CUI AGLI ORIGINARI CONTRATTI DI FINANZIAMENTO RICHIAMATI IN PREMessa DELL'ATTO CHE SI ANNOTA; IL TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG) OVVERO IL COSTO TOTALE DELL'OPERAZIONE A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA, ESPRESSO IN PERCENTUALE ANNUA DEL FINANZIAMENTO, E' DEL 3,55% (TRE VIRGOLA CINQUANTACINQUE PER CENTO). L'ATTO CHE SI ANNOTA BENEFICIA DELLE AGEVOLAZIONI FISCALI DI CUI AL D.P.R. 29/9/1973 N. 601 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.

• *Trascrizione*, **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**, Presentazione n. 30 del 19/06/2012, Registro generale n. 8252, Registro particolare n. 6759, derivante da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA del 08/06/2012 Numero di repertorio 101528/34747, a rogito del Notaio BILANGIONE MARIO:

Unità negoziale n. 1

- 1) M208 - Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85 Particella 1764, Sub. 2, Natura C/1 – “negozi e botteghe”, Consistenza 400 mq, Contrada Savutano, Piano T - 1;
- 2) M208 - Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85 Particella 1764, Sub. 3, Natura C/1 – “negozi e botteghe”, Consistenza 250 mq, Contrada Savutano, Piano T;
- 3) M208 - Lamezia Terme (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1764, Sub. 1, Natura CO – “corte o resede”, Contrada Savutano, Piano T.

A favore



1) [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/4;

2) [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/4;

3) [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/4;

4) [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/4.

Contro

1) [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1, in regime di SEPARAZIONE DEI BENI.

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

IL CONTRATTO DI LOCAZIONE AVRA' DURATA PARI AD ANNI 21 (VENTUNO) CON DECORRENZA DALL'8 GIUGNO 2012 E CON SCADENZA AL 7 GIUGNO 2033. LA DURATA DEL DIRITTO DI LOCAZIONE E' PARI ALLA DURATA DELLA GESTIONE DEGLI IMPIANTI CORRISPONDENTE AD ANNI 21 (VENTUNO), AI FINI DELLA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA IMMETTERE NELLA



RETE ELETTRICA NAZIONALE. LA DURATA DEL DIRITTO DI LOCAZIONE E' INCREMENTATA DAL TEMPO NECESSARIO ALLA REALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI ED ALLA STIPULA DELLE CONVENZIONI CONTO ENERGIA CON IL GSE S. P.A. - GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI - ENTE CON SOCIO UNICO MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE D.LGS N. 79/99 CON SEDE LEGALE A ROMA VIALE MARESCIALLO PILSUDSKI N.RO 92. AL TERMINE DI TALE PERIODO, LE PARTI NEGOZIERANNO IN BUONA FEDE L'EVENTUALE STIPULAZIONE DI UN NUOVO CONTRATTO DI LOCAZIONE. LE PARTI ESPRESSAMENTE HANNO CONVENUTO CHE AL CONDUTTORE E' CONCESSA LA FACOLTA' DI RECEDERE IN QUALSIASI MOMENTO DAL CONTRATTO DI LOCAZIONE, DANDONE AVVISO AL LOCATORE, MEDIANTE LETTERA RACCOMANDATA CON AVVISO DI RICEVIMENTO, ALMENO SEI MESI PRIMA DELLA DATA IL CUI RECESSO DEVE AVERE ESECUZIONE. IN CASO DI RECESSO DAL CONTRATTO DA PARTE DEL CONDUTTORE, NESSUN INDENNIZZO O RISARCIMENTO SPETTERA' AL PROPRIETARIO PER L'ANTICIPATA ESTINZIONE DEL RAPPORTO. LE PARTI SI SONO DATE RECIPROCAMENTE ATTO CHE L'AREA, OGGETTO DI LOCAZIONE, SARA' UTILIZZATA DAL CONDUTTORE PER LA REALIZZAZIONE E/O LA GESTIONE DELL'"IMPIANTO FOTOVOLTAICO" E DELLE ATTIVITA' AD ESSO DIRETTAMENTE CORRELATE, FERMO RESTANDO LA FACOLTA' PER IL LOCATORE DI UTILIZZARE IL FABBRICATO, PER TUTTA LA DURATA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE, PER LO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' CONFORMI CON LA SUA DESTINAZIONE E, COMUNQUE, DI ALTRA ATTIVITA' CHE NON COMPORTI ALCUN SVANTAGGIO E/O IMPEDIMENTO ALL'ESERCIZIO DELL' ATTIVITA' SVOLTA NELL'AREA DAL CONDUTTORE.

• *Trascrizione, **SEQUESTRO PREVENTIVO PER EQUIVALENTE ARTT. 321 SS CPP***, Presentazione n. 68 del 29/08/2012, Registro generale n. 11643, Registro particolare n. 9454, derivante da ATTO GIUDIZIARIO del 05/06/2012 Numero di repertorio 592/12, emesso dal TRIBUNALE LAMEZIA TERME - UFFICIO GIP, riguardante le seguenti unità negoziali:



Unità negoziale n. 1

1) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 84, Particella 1044, Sub. 2, Natura A/3 - "abitazione di tipo economico", Consistenza 6 vani;

Unità negoziale n. 2

1) E068 - Gizzeria (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 37, Particella 191, Sub. 49, Natura A/3 - "abitazione di tipo economico", Consistenza 4.5 vani.

A favore

1) AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA DELLO STATO, con sede a Roma (RM), C.F. 80004340461;

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

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

Contro

1)

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA',
Per la quota di 1/2, in regime di BENE PERSONALE.*

2) con sede a

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

Sezione D - Ulteriori informazioni



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

ESECUZIONE ORDINANZA DI SEQUESTRO PREVENTIVO PER EQUIVALENTE EMESSA IN DATA 05.06.2012 DAL GIP PRESSO IL TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME NELL'AMBITO DEL PROCEDIMENTO PENALE NR.1334/12 RGGIP E NR.592/12 RGNR.

• *Trascrizione*, **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, Presentazione n. 11 del 27/11/2013, Registro generale n. 15672, Registro particolare n. 11621, derivante da ATTO GIUDIZIARIO del 25/10/2013 Numero di repertorio 107/2013, emesso dal TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

1) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 714, Sub. 3, Natura A/3 - "abitazione di tipo economico", Consistenza 5.5 vani, Piano T, località Sambiase, contrada Savutano, N. 70;

2) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 714, Sub. 4, Natura A/3 - "abitazione di tipo economico" Consistenza 6.5 vani, Piano 1°, località Sambiase, contrada Savutano, N. 70;

3) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 714, Sub. 5, Natura A/3 - "abitazione di tipo economico" Consistenza 4.5 vani, Piano 2°, località Sambiase, contrada Savutano, N. 70;

4) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 714, Sub. 1, Natura CO - "corte o resede", località Sambiase, contrada Savutano, N. 70.

A favore



1)

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA',
Per la quota di 1/3, in regime di BENI PERSONALE.*

2)

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA',
Per la quota di 1/3, in regime di BENI PERSONALE.*

3)

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA',
Per la quota di 1/3, in regime di BENI PERSONALE.*

Contro

1)

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

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

*IL RICHIEDENTE INVOCA L'APPLICAZIONE DELLE AGEVOLAZIONI DI CUI ALL'ART 10 LEGGE 533/1973 TRATTANDOSI
DI CREDITI DI LAVORO.*

- *Iscrizione, **IPOTECA GIUDIZIALE**, Derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Capitale € 4.140,00, Totale € 5.507,87, Presentazione n. 21 del 11/03/2016, Registro generale n. 3092, Registro particolare n. 317, derivante da ATTO GIUDIZIARIO del 29/04/2015 Numero di repertorio 900/2015, emesso dal Giudice di Pace di Vibo Valentia*



(VV), riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

1) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 75, Particella 716, Sub. 3 - Particella 720, Sub. 9, Natura A/10 - "uffici e studi privati".

A favore

1) [REDACTED]

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

Contro

1) [REDACTED]

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

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

• *Iscrizione, **IPOTECA GIUDIZIALE**, derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Capitale € 460.529,42 Totale € 950.000,00, Presentazione n. 30 del 09/06/2016, Registro generale n. 7660, Registro particolare n. 861, derivante da ATTO GIUDIZIARIO del 04/06/2016 Numero di repertorio 256/2016, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme, riguardante le seguenti unità negoziali:*

Unità negoziale n. 1



1) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 84, Particella 1044, Sub. 2, Natura A/3 - "abitazione di tipo economico", Consistenza 6 vani, Piano 2°, Via Prunia.

Unità negoziale n. 2

1) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 86, Particella 264, Natura T - "terreno", Consistenza 22 are 50 centiare;

2) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 86, Particella 265, Natura T - "terreno", Consistenza 4 are 80 centiare;

3) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 86, Particella 266, Natura T - "terreno", Consistenza 21 are 40 centiare;

4) M208B Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 86, Particella 267, Natura T - "terreno", Consistenza 14 are;

5) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 86, Particella 341, Natura T - "terreno", Consistenza 8 are 90 centiare.

Unità negoziale n. 3

1) M208C - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Terreni, Foglio 16, Particella 128, Natura T - "terreno", Consistenza 10 are 50 centiare;

2) M208C - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Terreni, Foglio 16, Particella 129, Natura T - "terreno", Consistenza 20 are 60 centiare;



- 3) M208C - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Terreni, Foglio 16, Particella 264, Natura T - "terreno", Consistenza 9 are 80 centiare;
- 4) M208C - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Terreni, Foglio 16, Particella 265, Natura T - "terreno", Consistenza 14 are 10 centiare;
- 5) M208C - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Terreni, Foglio 16, Particella 359, Natura T - "terreno", Consistenza 9 are 30 centiare;
- 6) M208C - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Terreni, Foglio 16, Particella 360, Natura T - "terreno", Consistenza 7 are 20 centiare;
- 7) M208C - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Terreni, Foglio 16, Particella 361, Natura T - "terreno", Consistenza 6 are;
- 8) M208C - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Terreni, Foglio 16, Particella 362, Natura T - "terreno", Consistenza 8 are 90 centiare;
- 9) M208B - Lamezia Terme - Sambiasse (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1525, Natura T - "terreno", Consistenza 10 are 59 centiare
- 10) M208B - Lamezia Terme - Sambiasse (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1535, Natura T - "terreno", Consistenza 3 are 81 centiare
- 11) M208B - Lamezia Terme - Sambiasse (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1546, Natura T - "terreno", Consistenza 10 are 36 centiare



centiare

12) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1761, Natura T - "terreno", Consistenza 31 are 18 centiare

13) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1764, Sub. 2, Natura C/1 - "negozi e botteghe", Consistenza 400 mq, Piano T-1, contrada Savutano;

14) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1764, Sub. 3, Natura C/1 - "negozi e botteghe", Consistenza 250 mq, Piano T.

Unità negoziale n. 4

1) M208S - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 30, Natura C/6 - "stalle, scuderie, rimesse, autorimesse", Consistenza 11 mq, Indirizzo Via R. Scotellaro;

2) M208S - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 75, Natura A/2 - "abitazione di tipo civile", Consistenza 4 vani;

3) M208S - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 87, Natura L - "lastrico solare", Consistenza 280 metri quadri;

4) M208S - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 88, Natura L - "lastrico solare", Consistenza 285 mq;

5) M208C - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Terreni,



Foglio 14, Particella 924, Natura T - "terreno", Consistenza 2 are 90 centiare, Via R. Scotellaro;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

M208 C - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 14, Particella 449.

6) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 682, Natura T - "terreno", Consistenza 1 ettari 8 are 93 centiare, località Barba;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 475.

7) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 476, Natura T - "terreno", Consistenza 36 centiare;

8) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 514, Natura T - "terreno", Consistenza 4 are 2 centiare;

9) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 528, Natura T - "terreno", Consistenza 1 centiare;

10) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 595, Natura T - "terreno", Consistenza 35 centiare;

11) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 673, Natura T - "terreno", Consistenza 8 are 43 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

C352 - CATANZARO (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 113.

12) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 674,



Natura T – “terreno”, Consistenza 8 are 89 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 113.

13) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 675,

Natura T – “terreno”, Consistenza 3 are 20 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 113.

14) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 676,

Natura T – “terreno”, Consistenza 1 are 41 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 402.

15) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 677,

Natura T – “terreno”, Consistenza 55 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 402.

16) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 678,

Natura T – “terreno”, Consistenza 43 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 404.

17) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 679,



Natura T – “terreno”, Consistenza 9 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

C352 – Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 404.

18) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 680,

Natura T – “terreno”, Consistenza 80 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 405.

19) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70 Particella 681, Natura T – “terreno”, Consistenza 2 are 70 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 405.

20) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 683,

Natura T – “terreno”, Consistenza 45 are 7 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 475.

21) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 684,

Natura T – “terreno”, Consistenza 12 are 61 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 475.

22) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 685,



Natura T – "terreno", Consistenza 4 are;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 475.

23) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 686,

Natura T – "terreno", Consistenza 7 are 57 centiare

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella

24) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 687,

Natura T – "terreno", Consistenza 3 are 58 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 475.

25) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 688,

Natura T – "terreno", Consistenza 1 are;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 475.

26) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 689,

Natura T – "terreno", Consistenza 60 centiare

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 475.

27) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 690,

Natura T – "terreno", Consistenza 30 centiare;



Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 475.

28) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 691,
Natura T - "terreno", Consistenza 10 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 475.

29) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 692,
Natura T - "terreno", Consistenza 25 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 475.

30) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 693,
Natura T - "terreno", Consistenza 50 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 475.

31) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 694,
Natura T - "terreno", Consistenza 40 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 475.

32) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 695,
Natura T - "terreno", Consistenza 21 centiare;



Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 475

Subalterno -

33) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 696,
Natura T - "terreno", Consistenza 48 are 59 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella
500.*

34) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 697,
Natura T - "terreno", Consistenza 24 are 80 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella
500.*

35) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 698,
Natura T - "terreno", Consistenza 1 are 72 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella
500.*

36) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 699,
Natura T - "terreno", Consistenza 9 are 41 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 505
Subalterno -*

37) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 700,
Natura T - "terreno", Consistenza 6 are 34 centiare;



Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 505.

38) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 701, Natura T - "terreno", Consistenza 4 are;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 505.

39) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 702, Natura T - "terreno", Consistenza 98 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 505.

40) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 703, Natura T - "terreno", Consistenza 1 are 53 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 505.

41) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 704, Natura T - "terreno", Consistenza 2 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 505.

42) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 705, Natura T - "terreno", Consistenza 42 are 93 centiare;



Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 508.

43) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 706, Natura T - "terreno", Consistenza 61 are 92 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 508.

44) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 709, Natura T - "terreno", Consistenza 11 are 21 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 508.

45) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 711, Natura T - "terreno", Consistenza 8 are 96 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 508.

46) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 712, Natura T - "terreno", Consistenza 6 are 98 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 508.

47) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 713, Natura T - "terreno",



Consistenza 9 are 20 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 508.

48) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 714,
Natura T - "terreno", Consistenza 6 are 63 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 508.

49) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 716,
Natura T - "terreno", Consistenza 6 are 84 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 508.

50) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 717,
Natura T - "terreno", Consistenza 3 are 86 centiare

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 508.

51) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 718,
Natura T - "terreno", Consistenza 2 are 36 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 508.

52) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 719,
Natura T - "terreno", Consistenza 2 are 22 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella



508.

53) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 720,
Natura T - "terreno", Consistenza 9 are 93 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella
508.*

54) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 721,
Natura T - "terreno", Consistenza 9 are 98 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella
508.*

55) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 722,
Natura T - "terreno", Consistenza 8 are 69 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella
508.*

56) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 723,
Natura T - "terreno", Consistenza 8 are 48 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella
508.*

57) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 724,
Natura T - "terreno", Consistenza 8 are 58 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella



508.

58) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 725,
Natura T - "terreno", Consistenza 11 are 64 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella
515.*

59) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 726,
Natura T - "terreno", Consistenza 4 are 1 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella
515.*

60) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 727,
Natura T - "terreno", Consistenza 2 are 36 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella
515.*

61) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 728,
Natura T - "terreno", Consistenza 3 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella
515.*

62) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 729,
Natura T - "terreno", Consistenza 21 are 90 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella



517.

63) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 730,
Natura T - "terreno", Consistenza 2 are 70 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella
515.*

64) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 731,
Natura T - "terreno", Consistenza 8 are 76 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella
523.*

65) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 732,
Natura T - "terreno", Consistenza 1 are 51 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella
515.*

66) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 733,
Natura T - "terreno", Consistenza 2 are 52 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella
515.*

67) M208A - Lamezia Terme - Nicastro (CZ), Catasto Terreni, Foglio
37, Particella 719, Natura T - "terreno", Consistenza 90 centiare,
località Capizzaglie;

68) M208A - Lamezia Terme - Nicastro (CZ), Catasto Terreni, Foglio



37, Particella 830, Natura T - "terreno", Consistenza 1 are 70 centiare;

69) M208A - Lamezia Terme - Nicastro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 37, Particella 1694, Natura T - "terreno", Consistenza 1 are 37 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

M208A - Lamezia Terme - Nicastro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 37, Particella 700.

70) M208 B - Lamezia Terme - Sambiasse (CZ), Catasto Terreni, Foglio 1897, Natura T - "terreno", Consistenza are 45 centiare, località Savutano;

71) M208 B - Lamezia Terme - Sambiasse (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1899, Natura T - "terreno", Consistenza 7 are 38 centiare;

72) M208 B - Lamezia Terme - Sambiasse (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1900, Natura T - "terreno", Consistenza centiare;

73) M208 B - Lamezia Terme - Sambiasse (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 2027, Natura T - "terreno", Consistenza 1 are 45 centiare;

Identificativi dell'immobile nella formalità precedente:

M208B - Lamezia Terme - Sambiasse (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1904;

M208B - Lamezia Terme - Sambiasse (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 405.

74) M208 B - Lamezia Terme - Sambiasse (CZ), Catasto Terreni,



Foglio 85, Particella 1744, Natura T - "terreno", Consistenza 1 are 70 centiare;

Identificativi dell'immobile nella formalità precedente:

M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1740;

M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 678;

M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 180.

75) M208 R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 714, Sub. 3, Natura A/3 - "abitazione di tipo Economico", Consistenza 5,5 vani

Indirizzo CONTRADA SAVUTANO N. civico -

76) M208 R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 714, Sub. 4, Natura A/3 - "abitazione di tipo Economico", Consistenza 6,5 vani;

77) M208 R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 714, Sub. 5, Natura A/3 - "abitazione di tipo economico", Consistenza 4.5 vani;

78) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 714, Sub. 1, Natura E - "ente comune".

A favore

1) BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., con sede a Siena (SI), C.F. 00884060526;

Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per



la quota di 1/1;

Relativamente all'unità negoziale n. 2, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2;

Relativamente all'unità negoziale n. 3, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1;

Relativamente all'unità negoziale n. 4, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1;

Contro

1)

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

2)

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

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

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

3)

Relativamente all'unità negoziale n. 4, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1;

Sezione D - Ulteriori informazioni



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

- *Iscrizione,*

IPOTECA

CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, Derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTI, Capitale € 3.777.204,46 Totale € 7.554.408,92, Presentazione n. 25 del 17/06/2016, Registro generale n. 7976, Registro particolare n. 917, derivante da ALTRO ATTO del 15/06/2016 Numero di repertorio 1169/3016, emesso da EQUITALIA SUD S.P.A., riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

- 1) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1744, Natura T - "terreno", Consistenza 1 are 70 centiare;
- 2) M208S - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 87, Natura F/5 - "lastrico solare";
- 3) M208S - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 88, Natura F/5 - "lastrico solare";
- 4) M208S - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella, 923, Sub. 75, Natura A/2 - "abitazione di tipo civile", Consistenza 4 vani;
- 5) M208S - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923 Sub. 30, Natura C/6 - "stalle, scuderie, rimesse, autorimesse", Consistenza 11 mq.

Unità negoziale n. 2



1) M208S - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 90, Natura C/6 - "stalle, scuderie, rimesse, autorimesse", Consistenza 13 mq;

2) M208S - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 91, Natura C/6 - "stalle, scuderie, rimesse, autorimesse", Consistenza 15 mq.

Unità negoziale n. 3

1) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 476, Natura T - "terreno", Consistenza 36 centiare;

2) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 514, Natura T - "terreno", Consistenza 4 are 2 centiare;

3) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 528, Natura T - "terreno", Consistenza 1 centiare;

4) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 595, Subalterno, Natura T - "terreno", Consistenza 35 centiare;

5) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 673, Natura T - "terreno", Consistenza 8 are 43 centiare;

6) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 674, Natura T - "terreno", Consistenza 8 are 89 centiare;

7) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 675, Natura T - "terreno", Consistenza 3 are 20 centiare;

8) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 676, Natura T - "terreno", Consistenza 1 are 41 centiare;

9) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 677, Natura T - "terreno", Consistenza 55 centiare;



- 10) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 678, Natura T - "terreno", Consistenza 43 centiare;
- 11) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 679, Natura T - "terreno", Consistenza 9 centiare;
- 12) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 680, Natura T - "terreno", Consistenza 80 centiare;
- 13) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 681, Natura T - "terreno", Consistenza 58 centiare;
- 14) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 682, Natura T - "terreno", Consistenza 1 ettari 8 are 93 centiare;
- 15) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 683, Natura T - "terreno", Consistenza 45 are 7 centiare;
- 16) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 684, Natura T - "terreno", Consistenza 12 are 61 centiare;
- 17) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 685, Natura T - "terreno", Consistenza 4 are;
- 18) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 686, Natura T - "terreno", Consistenza 7 are 57 centiare;
- 19) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 687, Natura T - "terreno", Consistenza 3 are 58 centiare;
- 20) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 688, Natura T - "terreno", Consistenza 1 are;
- 21) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 689, Natura T - "terreno", Consistenza 60 centiare;
- 22) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 690,



- Natura T - "terreno", Consistenza 30 centiare;
- 23) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 691,
Natura T - "terreno", Consistenza 10 centiare;
- 24) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 692,
Natura T - "terreno", Consistenza 25 centiare;
- 25) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 693,
Natura T - "terreno", Consistenza 50 centiare;
- 26) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 694,
Natura T - "terreno", Consistenza 40 centiare;
- 27) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 695,
Natura T - "terreno", Consistenza 21 centiare;
- 28) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 696,
Natura T - "terreno", Consistenza 48 are 59 centiare;
- 29) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 697,
Natura T - "terreno", Consistenza 24 are 80 centiare;
- 30) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 698,
Natura T - "terreno", Consistenza 1 are 72 centiare;
- 31) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 699,
Natura T - "terreno", Consistenza 9 are 41 centiare;
- 32) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 700,
Natura T - "terreno", Consistenza 6 are 34 centiare;
- 33) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 701,
Natura T - "terreno", Consistenza 4 are;
- 34) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 702,
Natura T - "terreno", Consistenza 98 centiare;



- 35) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 703,
Natura T - "terreno", Consistenza 1 are 53 centiare;
- 36) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 704,
Natura T - "terreno", Consistenza 2 centiare;
- 37) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 705,
Natura T - "terreno", Consistenza 42 are 93 centiare;
- 38) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 706,
Natura T - "terreno", Consistenza 61 are 92 centiare;
- 39) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 709,
Natura T - "terreno", Consistenza 11 are 21 centiare;
- 40) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 711,
Natura T - "terreno", Consistenza 8 are 96 centiare;
- 41) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 712,
Natura T - "terreno", Consistenza 6 are 98 centiare;
- 42) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 713,
Natura T - "terreno", Consistenza 9 are 20 centiare;
- 43) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 714,
Natura T - "terreno", Consistenza 6 are 63 centiare;
- 44) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 716,
Natura T - "terreno", Consistenza 6 are 84 centiare;
- 45) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 717,
Natura T - "terreno", Consistenza 3 are 86 centiare;
- 46) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 718,
Natura T - "terreno", Consistenza 2 are 36 centiare
- 47) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 719,



- Natura T – "terreno", Consistenza 2 are 22 centiare;
- 48) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 720,
Natura T – "terreno", Consistenza 9 are 93 centiare
- 49) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 721,
Natura T – "terreno", Consistenza 9 are 98 centiare;
- 50) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 722,
Natura T – "terreno", Consistenza 8 are 69 centiare;
- 51) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 723,
Natura T – "terreno", Consistenza 8 are 48 centiare;
- 52) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 724,
Natura T – "terreno", Consistenza 8 are 58 centiare
- 53) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 725,
Natura T – "terreno", Consistenza 11 are 64 centiare;
- 54) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 726,
Natura T – "terreno", Consistenza 4 are 1 centiare;
- 55) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 727,
Natura T – "terreno", Consistenza 2 are 36 centiare;
- 56) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 728,
Natura T – "terreno", Consistenza 3 centiare;
- 57) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 729,
Natura T – "terreno", Consistenza 21 are 60 centiare;
- 58) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 730,
Natura T – "terreno", Consistenza 2 are 70 centiare;
- 59) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 731,
Natura T – "terreno", Consistenza 8 are 76 centiare;



60) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 732, Natura T - "terreno", Consistenza 1 are 51 centiare;

61) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 733, Natura T - "terreno", Consistenza 2 are 52 centiare;

62) M208C - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Terreni, Foglio 14, Particella 924, Natura T - "Terreno", Consistenza 2 are 90 centiare;

63) M208A - Lamezia Terme - Nicastro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 37, Particella 719, Natura T - "terreno", Consistenza 90 centiare;

64) M208 A - Lamezia Terme - Nicastro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 37, Particella 830, Natura T - "terreno", Consistenza 1 are 70 centiare;

65) M208 A - Lamezia Terme - Nicastro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 37, Particella 1694, Natura T - "terreno", Consistenza 1 are 37 centiare;

66) M208B - Lamezia Terme - Sambiasse (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1897, Natura T - "terreno", Consistenza 2 are 45 centiare;

67) M208B - Lamezia Terme - Sambiasse (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1899, Natura T - "terreno", Consistenza 7 are 38 centiare;

68) M208B - Lamezia Terme - Sambiasse (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1900, Natura T - "terreno", Consistenza 6 centiare;

69) M208B - Lamezia Terme - Sambiasse (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 2027, Natura T - "terreno", Consistenza 1 are 45



centiare.

A favore

1) EQUITALIA SUD S.P.A., con sede a Roma (RM), C.F. 11210661002, Domicilio ipotecario eletto Via A. Lombardi, Area Metroquadro - Catanzaro;

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA',
Per la quota di 1000/1000;*

- *Relativamente all'unità negoziale n. 2, Per il diritto di PROPRIETA',
Per la quota di 24/28;*

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

Contro

1) [REDACTED]

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA',
Per la quota di 1000/1000;*

- *Relativamente all'unità negoziale n. 2, Per il diritto di PROPRIETA',
Per la quota di 24/28;*

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

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 03076201600001421000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 11032016 NUMERO AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO: TDY03T201763/2011, ANNO: 2012, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDY, TIPO UFFICIO: 7, DATA ESECUTORIETA: 27022012 NUMERO AVVISO DI ACCERTAMENTO



ESECUTIVO: TDY03T200817/2012, ANNO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDY , TIPO UFFICIO: 7, DATA ESECUTORIETA: 04092012 NUMERO AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO: TDY03T201738/2011, ANNO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDY , TIPO UFFICIO: 7, DATA ESECUTORIETA: 27022012 NUMERO AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO: TDY03T201738/2011, ANNO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDY , TIPO UFFICIO: 7, DATA ESECUTORIETA: 27022012 NUMERO AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO: TDY03T201763/2011, ANNO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDY , TIPO UFFICIO: 7, DATA ESECUTORIETA: 27022012 NUMERO DI RUOLO: 250306, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 21112011 NUMERO DI RUOLO: 550180, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 21112011 NUMERO DI RUOLO: 250010, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 28122011 NUMERO DI RUOLO: 250086, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 08102012 NUMERO DI RUOLO: 197, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 06052013 NUMERO DI RUOLO: 323, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 23082013 NUMERO DI RUOLO: 250066, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 09012013 NUMERO DI RUOLO: 250197, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 02082013 NUMERO DI RUOLO: 143, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 19022014 NUMERO DI RUOLO: 228, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 02052014 NUMERO DI RUOLO: 380, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 01092014 NUMERO DI RUOLO: 250095, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 28012014 NUMERO DI RUOLO: 250202, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 18072014 NUMERO DI RUOLO: 250232, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 02092014 NUMERO DI RUOLO: 250308, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 11112014 NUMERO DI RUOLO: 336, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 03082015 NUMERO DI RUOLO: 336, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 03082015 NUMERO DI RUOLO: 356, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 17082015 NUMERO DI RUOLO: 356, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 17082015 NUMERO DI RUOLO: 382, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 16092015 NUMERO DI RUOLO: 250241, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 20072015 NUMERO DI RUOLO:



250281, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TDH , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA:
26082015 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 33020120000123968000, ANNO: 2012, CODICE ENTE: 2,
CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 08032012 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO
ESECUTIVO: 33020120000181687000, ANNO: 2012, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0,
DATA ESECUTORIETA: 08032012 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 33020120000935500000, ANNO: 2012,
CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09072012 NUMERO AVVISO DI
ADDEBITO ESECUTIVO: 33020120001138779000, ANNO: 2012, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO
UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 08092012 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 33020120001484200000,
ANNO: 2012, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09102012 NUMERO
AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 33020120001643613000, ANNO: 2012, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100,
TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09112012 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO:
33020130001119758000, ANNO: 2013, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA
ESECUTORIETA: 09112013 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 33020130001138964000, ANNO: 2013,
CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 09112013 NUMERO AVVISO DI
ADDEBITO ESECUTIVO: 33020130002471692000, ANNO: 2013, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO
UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 21122013 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 33020130002499289000,
ANNO: 2013, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 21122013 NUMERO
AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 33020130002542860000, ANNO: 2013, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100,
TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 21122013 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO:
33020140000882183000, ANNO: 2014, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA
ESECUTORIETA: 24062014 NUMERO AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO: 33020140000905841000, ANNO: 2014,
CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24072014 NUMERO AVVISO DI
ADDEBITO ESECUTIVO: 33020140002049943000, ANNO: 2014, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 220100, TIPO
UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 23102014 NUMERO DI RUOLO: 88, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 3,
CODICE UFFICIO: 36100 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25102012 NUMERO DI RUOLO: 2524, ANNO DEL
RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 2484, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 10062013 NUMERO
DI RUOLO: 2146, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 2489, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA
ESECUTORIETA: 23042012 NUMERO DI RUOLO: 1204, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 2489, CODICE
UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 09012013 NUMERO DI RUOLO: 748, ANNO DEL RUOLO: 2014,
CODICE ENTE: 2489, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: A, DATA ESECUTORIETA: 30122013 NUMERO DI RUOLO: 344,
ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 2489, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 13112013
NUMERO DI RUOLO: 820, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 2489, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA
ESECUTORIETA: 31012014 NUMERO DI RUOLO: 2931, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 2489, CODICE



UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 03102014 NUMERO DI RUOLO: 898, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 2489, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 22012015 NUMERO DI RUOLO: 1557, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 2489, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 02042015 NUMERO DI RUOLO: 1652, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 4904, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 09042014 NUMERO DI RUOLO: 3081, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 6286, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 01082013 NUMERO DI RUOLO: 815, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 12164, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 23012015 NUMERO DI RUOLO: 2305, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 12350, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 30042013 NUMERO DI RUOLO: 2840, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 12389, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 01072013 NUMERO DI RUOLO: 2088, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CCZN10, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 30032012 NUMERO DI RUOLO: 3922, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CCZN10, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25102012 NUMERO DI RUOLO: 3680, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CCZN10, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 18102013 NUMERO DI RUOLO: 2928, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CCZN10, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 06102014 NUMERO DI RUOLO: 682, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 19000, CODICE UFFICIO: CMIN10, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 19012015 NUMERO DI RUOLO: 1632, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 46189, CODICE UFFICIO: 7 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 08042015.

- **Iscrizione, IPOTECA GIUDIZIALE**, derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Capitale € 844.762,24, Totale € 900.000,00, Presentazione n. 8 del 29/07/2016, Registro generale n. 10191, Registro particolare n. 1142, derivante da ATTO GIUDIZIARIO del 06/06/2016 Numero di repertorio 264/2016, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

- 1) M208S - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 30, Natura C/6 - "stalle, scuderie, rimesse, autorimesse" Consistenza 11 metri quadri, Via R. Scotellaro;
- 2) M208S - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Fabbricati,



Foglio 14, Particella 923, Sub. 75, Natura A/2 - "abitazione di tipo civile", Consistenza 4 vani;

3) M208S - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 87, Natura L - "lastrico solare", Consistenza 280 mq;

4) M208S - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 88, Natura L - "lastrico solare", Consistenza 285 mq;

5) M208C - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Terreni, Foglio 14, Particella 924, Natura T - "terreno", Consistenza 2 are 90 centiare Via R. Scotellaro;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

M208C - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Terreni, Foglio 14, Particella 449.

6) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 682, Natura T - "terreno", Consistenza 1 ettari 8 are 93 centiare, località Barba;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 475.

7) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 476, Natura T - "terreno", Consistenza 36 centiare;

8) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 514, Natura T - "terreno", Consistenza 4 are 2 centiare;

9) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 528,



Natura T - "terreno", Consistenza 1 centiare;

10) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 595,

Natura T - "terreno", Consistenza 35 centiare;

11) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 673,

Natura T - "terreno", Consistenza 8 are 43 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI Foglio 70,
Particella 113.*

12) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 674,

Natura T - "terreno", Consistenza 8 are 89 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 113.*

13) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 675,

Natura T - "terreno", Consistenza 3 are 20 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 113.*

14) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto TERRENI, Foglio 70, Particella

676, Natura T - "terreno", Consistenza 1 are 41 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI Foglio 70,
Particella 402.*

15) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 677,

Natura T - "terreno", Consistenza 55 centiare;



Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI Foglio 70,
Particella 402.*

16) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 678,
Natura T - "terreno", Consistenza 43 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI Foglio 70,
Particella 404.*

17) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 679,
Natura T - "terreno", Consistenza 9 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 404.*

18) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 680,
Natura T - "terreno", Consistenza 80 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 405.*

19) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 681,
Natura T - "terreno", Consistenza 2 are 70 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 405.*

20) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 683,
Natura T - "terreno", Consistenza 45 are 7 centiare;



Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 475.*

21) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 684,
Natura T - "terreno", Consistenza 12 are 61 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 475.*

22) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 685,
Natura T - "terreno", Consistenza 4 are;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 475.*

23) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 686,
Natura T - "terreno", Consistenza 7 are; 57 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 475.*

24) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 687,
Natura T - "terreno", Consistenza 3 are; 58 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 475.*

25) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 688,
Natura T - "terreno", Consistenza 1 are;



Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 475.*

26) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 689,
Natura T - "terreno", Consistenza 60 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 475.*

27) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 690,
Natura T - "terreno", Consistenza 30 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 475.*

28) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 691,
Natura T - "terreno", Consistenza 10 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 475.*

29) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 692,
Natura T - "terreno", Consistenza 25 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 475.*

30) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 693,
Natura T - "terreno", Consistenza 50 centiare;



Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 475.*

31) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 694,
Natura T - "terreno", Consistenza 40 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 475.*

32) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 695,
Natura T - "terreno", Consistenza 21 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 475.*

33) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 696,
Natura T - "terreno", Consistenza 48 are 59 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 500.*

34) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 697,
Natura T - "terreno", Consistenza 24 are 80 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 500.*

35) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 698,
Natura T - "terreno", Consistenza 1 are 72 centiare;



Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70, Particella 500.

36) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 699, Natura T - "terreno", Consistenza 9 are 41 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70, Particella 505.

37) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 700, Natura T - "terreno", Consistenza 6 are 34 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70, Particella 505.

38) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 701, Natura T - "terreno", Consistenza 4 are;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70, Particella 505.

39) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 702, Natura T - "terreno", Consistenza 98 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70, Particella 505.

40) Comune C352 - CATANZARO (CZ), Catasto TERRENI, Foglio 70, Particella 703, Natura T - "terreno", Consistenza 1 are 53 centiare;



Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 505.*

41) Comune C352 - CATANZARO (CZ), Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 704, Natura T - "terreno", Consistenza 2 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 505.*

42) Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 705, Natura T - "terreno", Consistenza 42 are 93 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 508.*

43) Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 706, Natura T - "terreno", Consistenza 61 are 92 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 508.*

44) Comune C352 - CATANZARO (CZ), Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 709, Natura T - "terreno", Consistenza 11 are 21 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 508.*

45) Comune C352 - CATANZARO (CZ), Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 711, Natura T - "terreno", Consistenza 8 are 96 centiare;



Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 508.*

46) Comune C352 - CATANZARO (CZ), Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 712, Natura T - "terreno", Consistenza 6 are 98 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 508.*

47) Comune C352 - CATANZARO (CZ), Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 713, Natura T - "terreno", Consistenza 9 are 20 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 508.*

48) Comune C352 - CATANZARO (CZ), Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 714, Natura T - "terreno", Consistenza 6 are 63 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 508.*

49) Comune C352 - CATANZARO (CZ), Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 716, Natura T - "terreno", Consistenza are 84 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 508.*

50) Comune C352 - CATANZARO (CZ), Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 717, Natura T - "terreno", Consistenza are 86 centiare;



Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 508.*

51) Comune C352 - CATANZARO (CZ), Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 718, Natura T - "terreno", Consistenza 2 are 36 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 508.*

52) Comune C352 - CATANZARO (CZ), Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 719, Natura T - "terreno", Consistenza 2 are 22 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 508.*

53) Comune C352 - CATANZARO (CZ), Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 720, Natura T - "terreno", Consistenza 9 are 93 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 508.*

54) Comune C352 - CATANZARO (CZ), Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 721, Natura T - "terreno", Consistenza 9 are 98 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 508.*

55) Comune C352 - CATANZARO (CZ), Catasto TERRENI, Foglio 70
Particella 722, Natura T - "terreno", Consistenza 8 are 69 centiare;



Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 508.*

56) Comune C352 - CATANZARO (CZ), Catasto TERRENI, Foglio 70
Particella 723, Natura T - "terreno", Consistenza 8 are 48 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 508.*

57) Comune C352 - CATANZARO (CZ), Catasto TERRENI, Foglio 70
Particella 724, Natura T - "terreno", Consistenza 8 are 58 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 508.*

58) Comune C352 - CATANZARO (CZ), Catasto TERRENI, Foglio 70
Particella 725 Subalterno - Natura T - TERRENO, Consistenza 11 are
64 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 515.*

59) Comune C352 - CATANZARO (CZ), Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 726, Natura T - "terreno", Consistenza 4 are 1 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 515.*

60) Comune C352 - CATANZARO (CZ), Catasto TERRENI, Foglio 70,



Particella 727, Natura T - "terreno", Consistenza 2 are 36 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 515.*

61) Comune C352 - CATANZARO (CZ), Catasto TERRENI, Foglio 70

Particella 728, Natura T - "terreno", Consistenza 3 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 515.*

62) Comune C352 - CATANZARO (CZ), Catasto TERRENI, Foglio 70

Particella 729, Natura T - "terreno", Consistenza 21 are 90 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 517.*

63) Comune C352 - CATANZARO (CZ), Catasto TERRENI, Foglio 70

Particella 730, Natura T - "terreno", Consistenza 2 are 70 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 517.*

64) Comune C352 - CATANZARO (CZ), Catasto TERRENI, Foglio 70

Particella 731, Natura T - "terreno", Consistenza 8 are 76 centiare

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 523.*

65) Comune C352 - CATANZARO (CZ), Catasto TERRENI, Foglio 70,



Particella 732, Natura T - "terreno", Consistenza 1 are 51 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 523.*

66) Comune C352 - CATANZARO (CZ), Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 733, Natura T - "terreno", Consistenza 2 are 52 centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 70,
Particella 523.*

67) M208A - Lamezia Terme - Nicastro (CZ), Catasto Terreni, Foglio
37, Particella 719, Natura T - "Terreno", Consistenza 90 centiare,
località Capizzaglie;

68) M208B - Lamezia Terme - Nicastro (CZ), Catasto Terreni, Foglio
37, Particella 830, Natura T - "Terreno", Consistenza, Consistenza 1
are 70 centiare;

69) M208B - Lamezia Terme - Nicastro (CZ), Catasto Terreni, Foglio
37, Particella 1694, Natura T - "Terreno", Consistenza 1 are 37
centiare;

Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:

*Comune C352 - CATANZARO (CZ) Catasto TERRENI, Foglio 37,
Particella 700.*

70) M208B - Lamezia Terme - Sambiasse (CZ), Catasto Terreni, Foglio
85, Particella 1897, Natura T - "Terreno", Consistenza 2 are 45
centiare, località Savutano

71) M208B - Lamezia Terme - Sambiasse (CZ), Catasto Terreni, Foglio



85, Particella 1899, Natura T - "Terreno", Consistenza 7 are 38 centiare;

72) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1900, Natura T - "Terreno", Consistenza 6 centiare;

73) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 2027, Natura T - "Terreno", Consistenza 1 are 45 centiare;

Identificativi dell'immobile nella formalità precedente:

Comune M208 B - LAMEZIA TERME (CZ) SAMBIASE, Catasto TERRENI. Foglio 85, Particella 1904;

Comune M208 B - LAMEZIA TERME (CZ) SAMBIASE, Catasto TERRENI, Foglio 85, Particella 405.

74) M208 B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1744, Natura T - "terreno", Consistenza 1 are 70 centiare;

Identificativi dell'immobile nella formalità precedente:

Comune M208 B - LAMEZIA TERME (CZ) SAMBIASE, Catasto TERRENI, Foglio 85, Particella 1740;

Comune M208 B - LAMEZIA TERME (CZ) SAMBIASE, Catasto TERRENI, Foglio 85, Particella 678;

Comune M208 B - LAMEZIA TERME (CZ) SAMBIASE, Catasto TERRENI, Foglio 85, Particella 180.

75) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Urbano, Foglio 85, Particella 714, Sub. 3, Natura A/3 - "abitazione di tipo economico", Consistenza 5,5 vani, località Savutano;



76) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Urbano, Foglio 85, Particella 714, Sub. 4, Natura A/3 - "abitazione di tipo economico", Consistenza 6,5 vani;

77) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Urbano, Foglio 85, Particella 714, Sub. 5, Natura A/3 - "abitazione di tipo economico", Consistenza 4,5 vani;

78) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Urbano, Foglio 85, Particella 714, Sub. 1, Natura E - "ente comune".

A favore

1) BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A., con sede a Siena (SI), C.F. 01073170522, domicilio ipotecario eletto c/o Avv. G. Nicotera - Via De Medici,31 -L. Terme;

Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1;

Contro

1) [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 4, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1;

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

- *Trascrizione, **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**,*

Presentazione n. 22 del 05/12/2016, Registro generale n. 15932,



Registro particolare n. 12322, derivante da ATTO GIUDIZIARIO del 22/11/2016 Numero di repertorio 983/2016, emesso dal TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, riguardante le seguenti unità negoziali:

Unità negoziale n. 1

1) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 1651, Natura A/7 - "abitazione in villini", Consistenza 9 vani;

2) M208Q - Lamezia Terme - Nicastro (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 9, Particella 1049, Sub. 8, Natura A/4 - "abitazione di tipo popolare", Consistenza 2.5 vani, Via Torre;

3) M208Q - Lamezia Terme - Nicastro (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 9, Particella 1049, Sub. 9, Natura A/4 - "abitazione di tipo popolare", Consistenza 2.5 vani;

4) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 75, Particella 716, Sub. 3 - Particella 720, Sub. 9, Natura A/10 - "uffici e studi privati", Consistenza 14,5 vani, Via Petrarca e Fiorentino;

5) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1765, Natura T - "terreno", Consistenza 11 are 70 centiare, località Savutano.

Unità negoziale n. 2

1) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1761, Natura T - "terreno", Consistenza 31 are 18 centiare, località Coschi;

2) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati,



Foglio 75, Particella 1764, Natura C/1 - "negozi e botteghe", località Savutano.

Unità negoziale n. 3

1) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 84, Particella 1044, Sub. 2, Natura A/3 - "abitazione di tipo economico", Consistenza 6 vani, Via Marasco.

Unità negoziale n. 4

1) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 86, Particella 264, Natura T - "Terreno";

2) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 86, Particella 265, Natura T - "Terreno";

3) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 86, Particella 266, Natura T - "Terreno";

4) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 86, Particella 267, Natura T - "Terreno";

5) M208B - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Terreni, Foglio 86, Particella 341, Natura T - "Terreno".

Unità negoziale n. 5

1) M208C - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Terreni, Foglio 16, Particella 128, Natura T - "Terreno";

2) M208C - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Terreni, Foglio 16, Particella 129, Natura T - "Terreno";

3) M208C - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Terreni, Foglio 16, Particella 264, Natura T - "Terreno";

4) M208C - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Terreni,



- Foglio 16, Particella 265, Natura T - "Terreno";
- 5) M208C - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Terreni, Foglio 16, Particella 359, Natura T - "Terreno";
- 6) M208C - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Terreni, Foglio 16, Particella 360, Natura T - "Terreno";
- 7) M208C - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Terreni, Foglio 16, Particella 361, Natura T - "Terreno";
- 8) M208C - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Terreni, Foglio 16, Particella 362, Natura T - "Terreno";
- 9) M208B - Lamezia Terme - Sambiasse (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1525, Natura T - "Terreno";
- 10) M208B - Lamezia Terme - Sambiasse (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1535, Natura T - "Terreno";
- 11) M208B - Lamezia Terme - Sambiasse (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1546, Natura T - "Terreno";
- 12) M208R - Lamezia Terme - Sambiasse (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 75, Particella 1764, Sub. 2, Natura C/1 - "negozi e botteghe", Consistenza 400 mq, località Savutano;
- 13) M208R - Lamezia Terme - Sambiasse (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 75, Particella 1764, Sub. 3, Natura C/1 - "negozi e botteghe", Consistenza 250 mq, località Savutano.

Unità negoziale n. 6

- 1) M208S - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 30, Natura C/6 - "stalle, scuderie, rimesse, consistenza 11 mq, autorimesse", Via R. Scotellaro;



- 2) M208S - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 75, Natura A/2 - "abitazione di tipo civile", Consistenza 4 vani;
- 3) M208S - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 87, Natura L - "lastrico solare";
- 4) M208S - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 923, Sub. 88, Natura L - "lastrico solare";
- 5) M208C - Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ), Catasto Terreni, Foglio 14, Particella 924, Natura T - "Terreno", località Scotellaro;
- 6) M208A - Lamezia Terme - Nicastro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 37, Particella 719, Natura T - "Terreno";
- 7) M208A - Lamezia Terme - Nicastro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 37, Particella 830, Natura T - "Terreno";
- 8) M208A - Lamezia Terme - Nicastro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 37, Particella 1694, Natura T - "Terreno";
- 9) M208B - Lamezia Terme - Sambiasse (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1744, Natura T - "Terreno";
- 10) M208B - Lamezia Terme - Sambiasse (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1897, Natura T - "Terreno";
- 11) M208B - Lamezia Terme - Sambiasse (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1899, Natura T - "Terreno";
- 12) M208B - Lamezia Terme - Sambiasse (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 1900, Natura T - "Terreno";
- 13) M208B - Lamezia Terme - Sambiasse (CZ), Catasto Terreni, Foglio 85, Particella 2027, Natura T - "Terreno";



14) C352 - Catanzaro (CZ), Catasto Terreni, Foglio 70, Particella 678, Natura T - "Terreno";

15) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 714, Sub. 3, Natura A/3 - "abitazione di tipo economico", Consistenza 5.5 vani, Via Savutano;

16) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 714, Sub. 4, Natura A/3 - "abitazione di tipo economico";

17) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 714, Sub. 5, Natura A/3 - "abitazione di tipo economico";

18) M208R - Lamezia Terme - Sambiase (CZ), Catasto Fabbricati, Foglio 85, Particella 714, Sub. 1, Natura E - "ente urbano".

A favore

1) MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A., con sede a Firenze (FI), C.F. 00816350482;

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

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

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

- *Relativamente all'unità negoziale n. 4, Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/2;*

- *Relativamente all'unità negoziale n. 5, Per il diritto di PROPRIETA',*



Per la quota di 1/1;

- Relativamente all'unità negoziale n. 6, Per il diritto di PROPRIETA',

Per la quota di 1/1.

Contro

1)

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di PROPRIETA',

Per la quota di 1/1.

2)

- Relativamente all'unità negoziale n. 2, Per il diritto di PROPRIETA',

Per la quota di 1/1;

- Relativamente all'unità negoziale n. 3, Per il diritto di PROPRIETA',

Per la quota di 1/2;

- Relativamente all'unità negoziale n. 4, Per il diritto di PROPRIETA',

Per la quota di 1/2;

- Relativamente all'unità negoziale n. 5, Per il diritto di PROPRIETA',

Per la quota di 1/1.

3)

- Relativamente all'unità negoziale n. 3, Per il diritto di PROPRIETA',

Per la quota di 1/2.

4)

- Relativamente all'unità negoziale n. 6, Per il diritto di PROPRIETA',



Per la quota di 1/1.

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

SPESE PER CANCELLAZIONE FORMALITA'

Per la cancellazione delle formalità gravanti sulla massa immobiliare esecutata, dai dati raccolti presso il servizio di pubblicità immobiliare di Salerno, bisogna conteggiare le seguenti cifre:

❖ *Ipoteca Volontaria*, del **20/03/1990**, R.P. N. 372, R.G. N. 5840, a favore della BANCA POPOLARE DI NICASTRO, SOC. COOP. SRL (Totale 285.000.000 €) - **NON RINNOVATA**

TALE FORMALITA' RIGUARDA IL LOTTO 4 - NON RINNOVATA

❖ Cancellazione *Ipoteca Volontaria*, del **11/12/2003**, R.P. N. 3846, R.G. N. 24672, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. - riguarda foglio 85, particella 1651, sub. 1 (lotto 1) - (Totale € 3.800.000,00): € 35,00 per tasse = **35,00**;

❖ *Frazionamento in quota*, del **19/04/2005**, R.P. N. 1422, R.G. N. 9586, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. - riguarda foglio 85, particella 1651, sub. 1 (lotto 1) - (Totale € 400.000,00): € 35,00 per tasse = **35,00**;

TALE CANCELLAZIONE RIGUARDA IL LOTTO 1

❖ Cancellazione *Ipoteca Volontaria*, del **27/02/2004**, R.P. N. 526, R.G. N. 3814, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. - riguarda foglio 85, particella 1651, sub. 1 (lotto 1) - (Totale € 3.800.000,00): € 35,00 per tasse = **35,00**;



❖ **Frazionamento in quota**, del **19/04/2005**, R.P. N. 1426, R.G. N. 9580, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. – riguarda foglio 85, particella 1651, sub. 1 (lotto 1) - (Totale € 400.000,00): € 35,00 per tasse = **35,00**.

TALE CANCELLAZIONE RIGUARDA IL LOTTO 1

❖ Cancellazione **Ipoteca Volontaria**, del **23/09/2005**, R.P. N. 5146, R.G. N. 20731, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. (Totale € 1.560.000,00): € 35,00 per tasse = **35,00**;

- ❖ Surrogazione in quota del 05/03/2009, R.P. 462; R.G. 3101;
- ❖ Surrogazione in quota del 22/06/2015, R.P. 721; R.G. 6970;
- ❖ Surrogazione in quota del 05/07/2016, R.P. 976; R.G. 8815.

TALE CANCELLAZIONE RIGUARDA I LOTTI 11 e 12

❖ Cancellazione **Ipoteca Volontaria**, del **04/01/2006**, R.P. N. 12, R.G. N. 183, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. – riguarda foglio 85, particella 1651, sub. 1 e foglio 85, particella 1761 (lotto 1) - (Totale € 3.000.000,00): € 35,00 per tasse = **35,00**;

TALE CANCELLAZIONE RIGUARDA I LOTTI 1, 2, 3, 6, 7, 9 e 10

❖ Cancellazione **Ipoteca Volontaria**, del **03/07/2007**, R.P. N. 2708, R.G. N. 12285, a favore della BANCA DI ROMA S.P.A. (Totale € 900.000,00): € 35,00 per tasse = **35,00**;

TALE CANCELLAZIONE RIGUARDA IL LOTTO 4

❖ Cancellazione **Ipoteca Giudiziale**, del **07/08/2007**, R.P. N. 3127, R.G. N. 14464, a favore della BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A. (Totale € 50.000,00): € (0,50% sull'importo totale + € 59,00 di bollo + € 35,00



per tasse) = € 344,00;

TALE CANCELLAZIONE RIGUARDA IL LOTTO 4

❖ Cancellazione **Sentenza dichiarativa di Fallimento**, del **16/06/2008**, R.P. N. 5909, R.G. N. 9531, a favore della MASSA CREDITORI FALLIMENTO DI [REDACTED] - NATO [REDACTED]

[REDACTED] = LA CANCELLAZIONE DEL SUDDETTO FALLIMENTO E' A CURA DEL CUSTODE GIUDIZIARIO NOMINATO.

TALE CANCELLAZIONE RIGUARDA IL LOTTO 4

❖ Cancellazione **Ipoteca Volontaria**, del **25/11/2008**, R.P. N. 2944, R.G. N. 19285, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. (Totale € 8.810.000,00): € 35,00 per tasse = **35,00**;

- Frazionamento in quota (Lotto N. 14) del 07/05/2010, R.P. 1092 e R.G. 7432 (totale: € 172.200,00).

❖ **TALE CANCELLAZIONE RIGUARDA I LOTTI 14, 15, 16 e 17**

❖ Cancellazione **Verbale di pignoramento immobili**, del **27/11/2013**, R.P. N. 11621, R.G. N. 15672, a favore di [REDACTED] e [REDACTED] € 168,00 imposta + € 59,00 bollo + € 35,00 tasse = **€ 262,00**.

TALE CANCELLAZIONE RIGUARDA IL LOTTO 4

❖ Cancellazione **Ipoteca Giudiziale**, del **11/03/2016**, R.P. N. 317, R.G. N. 3092, a favore del [REDACTED] (Totale € 5.507,87): € (0,50% sull'importo totale + € 59,00 di bollo + € 35,00 per tasse) = **€ 121,53**;

TALE CANCELLAZIONE RIGUARDA IL LOTTO 7

❖ Cancellazione **Ipoteca Giudiziale**, del **09/06/2016**, R.P. N. 861, R.G. N. 7660, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. -



riguarda il terreno foglio 85, particella 1897 e foglio 85, particella 1761 (lotto 1) - (Totale € 950.000,00): € (0,50% sull'importo totale + € 59,00 di bollo + € 35,00 per tasse) = **€ 4.844,00**;

TALE CANCELLAZIONE RIGUARDA I LOTTI 1, 2, 4, 5, 6, 8, 11, 12, 13, 14, 15,

16 e 17

❖ Cancellazione ***Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione***, del **17/06/2016**, R.P. N. 917, R.G. N. 7976, a favore di EQUITALIA SUD S.P.A. – riguarda il terreno foglio 85, particella 1897 (lotto 1) - (Totale € 7.554.408,92): € (0,50% sull'importo totale + € 59,00 di bollo + € 35,00 per tasse) = **€ 37.866,05**;

TALE CANCELLAZIONE RIGUARDA I LOTTI 1, 11, 12, 14, 15, 16 e 17

❖ Cancellazione ***Ipoteca Giudiziale***, del **29/07/2016**, R.P. N. 1142, R.G. N. 10191, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A. – riguarda il terreno foglio 85, particella 1897 (lotto 1) - (Totale € 900.000,00): € (0,50% sull'importo totale + € 59,00 di bollo + € 35,00 per tasse) = **€ 4.594,00**;

TALE CANCELLAZIONE RIGUARDA I LOTTI 1, 4, 11, 12, 14, 15, 16 e 17

❖ Cancellazione ***Verbale di pignoramento immobili***, del **05/12/2016**, Registro generale N. 15932, Registro particolare N. 12322, a favore di MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A.: € 168,00 imposta + € 59,00 bollo + € 35,00 tasse = **€ 262,00**.

TALE CANCELLAZIONE RIGUARDA TUTTI I LOTTI



ALTRE FORMALITA'

❖ **Sequestro preventivo per equivalente artt. 321 SS CPP**, del **29/08/2012**, R.P. N. 9454, R.G. N. 11643, a favore di AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA DELLO STATO;

TALE FORMALITA' RIGUARDA IL LOTTO 6

❖ **Atto di Asservimento**, del **15/01/2003**, R.P. N. 603, R.G. N. 757, a favore del Comune di Lamezia Terme a rogito di Mario Bilangione del 19/12/2002, rep. N. 75891

TALE FORMALITA' RIGUARDA IL LOTTO 1-2-3-5-8-13

❖ **Servitù Coattiva di Elettrodotto**, del **03/11/1992**, R.P. N. 21492, R.G. N. 25110, a favore di Ente Ferrovie dello Stato

TALE FORMALITA' RIGUARDA IL LOTTO 1-2-3-5

❖ **Locazione Ultraventennale**, del **19/06/2012**, R.P. N. 6759, R.G. N. 8252, a favore di [REDACTED]

TALE FORMALITA' RIGUARDA IL LOTTO 2



QUESITO N. 11

Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato

Nell'espletamento della relazione di stima, nonché dell'elaborazione delle varie operazioni peritali, il sottoscritto si rivolgeva molteplici volte all'ufficio delle entrate di Catanzaro, allo



scopo di ricostruire la cronistoria catastale della massa immobiliare eseguita.

Nel contempo si raffrontava la documentazione reperita con quanto veniva accertato nel corso delle ricerche, alla luce di quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

Relativamente alle ispezioni ipotecarie condotte presso l'agenzia delle entrate di Catanzaro, a partire dal 29/03/2017, allo scopo di coprire il ventennio si è già relazionato nella risposta al quesito precedente **(vedi allegato E)**.

È bene ribadire, comunque, che dalle risultanze delle ispezioni indirizzate sia agli attori eseguiti, sulla base dei dati anagrafici degli stessi, che agli immobili pignorati, avvalendosi egli estremi catastali dei medesimi, non sono sorte discrasie con il verbale di pignoramento.

L'unica aspetto che è il caso di rimarcare riguarda il verbale di pignoramento immobili del 27/11/2013, R.P. N. 11621, R.G. N. 15672, a favore di [REDACTED] al quale si è innestata la procedura esecutiva N. 44/2012, che da quanto risulta in cancelleria è sospesa.

Con riferimento alle indagini catastali, invece, le stesse sono state effettuate presso innumerevoli uffici ed hanno mostrato dati, in genere, conformi con gli atti esecutivi.

Le ricerche attuate sono state indirizzate sia per immobile, sulla scorta degli estremi catastali degli stessi e sia nei riguardi dei



soggetti eseguiti, sulla base dei loro dati identificativi.

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

Come già anticipato, due sono le note che riguardano le identificazioni dei beni sul verbale di pignoramento del 05/12/2016, Registro generale N. 15932, Registro particolare N. 12322, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.P.A.

Con attinenza al **lotto n. 2**, identificato in catasto fabbricati di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiase, Foglio di mappa N. 85, Particella 1764, sub. 1, corte - bene comune non censibile (b.c.n.c.) - sub. 2, z. c. 1, natura C/1 - negozi e botteghe - classe 4, consistenza 400 m², superficie catastale totale 458 m², rendita € 3.387,96, catastalmente contrada Savutano s.n.c., piano T-1 - sub. 3, z. c. 1, natura C/1 - negozi e botteghe - classe 4, consistenza 250 m², superficie catastale totale 264 m², rendita € 2.117,47, catastalmente contrada Savutano s.n.c., non è espressamente citata la corte esterna **(vedi allegato E)**.

Relativamente all'inclusione della corte nel pignoramento del 05/12/2016, R.P. N. 12322, R.G. N. 15932, derivante da domanda giudiziale del 22/11/2016, rep. N. 983, occorre precisare che sulla suddetta trascrizione sono compresi ben tre immobili: il numero 2, afferente all'unità negoziale N. 2, il N. 12 ed il N. 13, relativo all'unità immobiliare N. 5 - tutte per la quota di proprietà pari al totale e di



proprietà della signora [REDACTED]

Orbene, mentre gli immobili identificati con il N. 12 e N. 13 sono indicati in modo "circostanziato", ovvero: foglio di mappa N. 85, particella 1764, sub. 2 (il 12) e sub. 3 (il 13), l'immobile N. 2, afferente all'unità negoziale N. 2 è così descritto: foglio di mappa N. 85, particella N. 1764, natura C/1, località Savutano **(vedi allegato E)**.

Considerato che l'ipoteca volontaria a favore del Monte dei Paschi di Siena – Banca per l'impresa S.p.A. è stata iscritta il 04/01/2006, R.P. N. 12, R.G. N. 183, ossia prima della variazione catastale del 03/02/2009, protocollo n. CZ0021180 in atti dal 03/02/2009 per "Frazionamento e cambio di destinazione d'uso"; la corte deve intendersi necessariamente pignorata in quanto ricompresa nell'unità negoziale N. 2, come immobile N. 2 (vecchia identificazione catastale, prima della suddetta variazione) **(vedi alleg. E)**.

Relativamente al **lotto n. 4**, invece, nel verbale di pignoramento del 05/12/2016, R.P. N. 12322, R.G. N. 15932, derivante da domanda giudiziale del 22/11/2016, rep. N. 983, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. sono elencati all'unità negoziale N. 6, i seguenti cespiti: foglio di mappa N. 85, particella N. 714, sub. 3 (natura A/3), sub. 4 (natura A/3), sub. 5 (natura A/3) e sub. 1 (natura E – ente urbano) **(vedi allegato E)**.

Così per come è stato preliminarmente individuato, il lotto in esame si compone di 5 subalterni: sub. 3 – 4 – 5 che rappresentano i tre livelli dell'abitazione, sub. 1, che descrive la corte ed il sub. 2, che



rappresenta la scala **(vedi allegato D)**.

Il subalterno 1, ed il subalterno 2, sono classati, però, come beni comuni non censibili, abbreviati in b.c.n.c. (oppure BCNC) e secondo quanto disposto dalla Circolare N° 2 del 1984, a cura dell'agenzia delle entrate (all'epoca agenzia del territorio): "è una porzione di fabbricato che non possiede autonoma capacità reddituale, comuni ed è comune almeno a due unità immobiliari urbane, in genere si tratta di androne, scale, locale centrale termica, locale vasche ecc. Queste porzioni, non soggette ad essere con planimetria catastale, vanno comunque rappresentate nell'elaborato planimetrico ed individuati da riferimenti catastali, foglio particella e subalterno, con l'indicazione di cosa si tratta ed a quale unità è comune. Sono registrati al censuario, ma facendo una visura catastale di bene comune non censibile, questo non avrà né titolarità né classamento".

In sostanza non aver incluso direttamente il subalterno 2 nel verbale di pignoramento non comporta alcun impedimento reale ad intendere il bene comune non censibile gravato dall'esecuzione, in quanto non possiede autonoma capacità reddituale e, come tale, non potrebbe esistere senza i beni reddituali di riferimento.

Essendo, tra l'altro, tutti i subalterni ai quali il corpo scala fa capo pignorati, il bene comune deve intendersi compreso nel provvedimento espropriativo.

Il sottoscritto, come ha già avuto modo di esprimere più volte, ha riscontrato, invece, una serie innumerevoli di discrasie che



riguardano la consistenza e le categorie catastali in disaccordo con le autorizzazioni urbanistiche e di seguito verranno descritte sistematicamente.

Relativamente al **Lotto N. 1**, in data 20/07/2007, protocollo N. CZ0211346, in atti dal 20/07/2007, veniva esibita, in catasto, la DOCFA per intervenuta variazione avente ad oggetto: "Ampliamento", pratica N. 71101.2007 **(vedi allegato D)**.

Con il suddetto "ampliamento" veniva istituito il subalterno 1 (F. 85, P. 1651), oggi pignorato.

Dal confronto tra il rilievo effettuato dallo scrivente e le planimetrie catastali agli atti emerge una quasi totale corrispondenza, a meno di variazioni interne minime, dovute al differente sistema di misurazione che non mutano la sostanza e consistenza del cespite **(vedi allegato B)**.

L'unica "difformità" evidente riguarda il piano seminterrato, interessato da un ampliamento abusivo, nella zona Est, e dalla presenza della tettoia.

Trattandosi, per l'appunto, ampliamenti abusivi ed illegittimi, dal punto di vista urbanistico dovranno essere demoliti dall'acquirente sub-asta, di conseguenza non compaiono sull'accatamento.

Relativamente all'aspetto generale del cespite si ribadisce il dubbio sulla posizione precisa del limite di confine, lungo il lato Est, che sembrerebbe troppo a ridosso dell'abitazione (fermo restando che la porzione di giardino, in tale zona è stato aggregato arbitrariamente).



Con riferimento al **Lotto N. 2**, in data 03/02/2009, protocollo N. CZ0021180, in atti dal 03/02/2009, veniva esibita, in catasto, la DOCFA per intervenuta variazione avente ad oggetto: "Frazionamento e cambio di destinazione d'uso", pratica N. 1077.1/2005 **(vedi allegato D)**.

Con il suddetto "frazionamento" venivano istituiti il subalterni 1, 2 e 3 (F. 85, P. 1764), all'attualità pignorati.

Dal confronto tra il rilievo effettuato dallo scrivente e le planimetrie catastali agli atti emerge una rispondenza perfetta per quanto attiene l'ingombro ed il volume dei cespiti, mentre, soprattutto con attinenza al subalterno 2 sono state osservate tutta una serie di variazioni interne **(vedi allegato B)**.

In particolare, al piano terra si nota una modifica sulla forma della scala e la posizione di alcune pareti, mentre al piano primo la consistente demolizioni di pareti interne e la variazione della scala.

Relativamente all'aspetto generale del cespite si ribadisce che il confine, lato Nord tra il lotto N. 2 ed il Lotto N. 3 è "inesistente", in quanto la corte è unita senza soluzione di continuità e l'ingresso, al complesso è univoco così come la recinzione.

Relativamente al **Lotto N. 3**, non ci sono rilievi evidenti sotto l'aspetto catastale, si rimanda alle trattazioni precedenti per quanto attiene alla commistione con il Lotto N. 2.

Con attinenza al **Lotto N. 4**, in data 15/09/2006, protocollo N. CZ0095596, in atti dal 15/09/2006, veniva esibita, in catasto, la DOCFA per intervenuta variazione avente ad oggetto: "Diversa



distribuzione degli spazi interni - Ristrutturazione", pratica N. 9025.1/2006 e "Unità afferenti edificate in sopraelevazione", pratica N. 1543.1/2006 **(vedi allegato D)**.

Con le sopra citate pratiche catastali veniva istituito il nuovo subalterno 5 (F. 85, P. 714), oltre a variare tutti gli altri subalterni che compongono l'edificio, ossia 1-2-3-4, tutti pignorati.

Dal confronto tra il rilievo effettuato dallo scrivente e le planimetrie catastali agli atti emergono delle variazioni anche sulla consistenza in termini di superficie a livello **(vedi allegato B)**.

Nel caso del piano terra è indubbio che l'ampliamento, lato Est, è abusivo ed illegittimo e dovrà essere demolito, mentre le variazioni che affliggono il piano primo e secondo sono da imputarsi, presumibilmente, ad un differente metodo di misurazione e rilievo **(vedi allegato B)**.

Al piano terra, secondo e terzo si notano una serie evidente di difformità interne che, comunque, non modificano la consistenza e la qualità del cespite immobiliare.

Al piano primo, la difformità più evidente e preoccupante riguarda la presenza del balcone sulla parete Nord (collocato al di sopra dell'ingresso) che non compare sull'elaborato catastale.

Relativamente all'aspetto generale del cespite si ribadisce che si tratta di un edificio sorto come singolo, fundamentalmente si tratta di un fabbricato indipendente a due livelli oltre sottotetto, mentre l'accatastamento ha frazionato illegittimamente lo spazio in differenti livelli.



Tale situazione catastale è, quindi, in contrasto con le autorizzazioni urbanistiche; non si è deciso di intervenire presentando una pratica catastale di rettifica in quanto si sarebbe modificata sostanzialmente la rendita catastale e si sarebbe creata una scollatura tra l'esistente e l'accatastamento esponendosi, per giunta, anche a contestazioni da parte dell'agenzia delle entrate.

Non solo ma il sottotetto è stato accatastato completamente in disaccordo con la concessione edilizia N. 3713, del 05/11/1997, protocollo N. 49994, che prevedeva la costruzione di un tetto al fabbricato esistente.

In sostanza si tratta al più di un ambiente di servizio da utilizzarsi come locale di sgombero e lavanderia per il quale non erano previsti neppure i quattro abbaini, realizzati pertanto, abusivamente ed arbitrariamente.

Relativamente al **Lotto n. 5**, non ci sono rilievi sotto l'aspetto catastale da trattare.

Relativamente al **Lotto n. 6**, in data 28/07/1982, protocollo N. T140045, in atti dal 13/04/1993, veniva esibita, in catasto, la DOCFA per: "Costituzione" **(vedi allegato D)**.

Con la sopra citata pratica catastale veniva istituito il subalterno 2 (F. 84, P. 1044), oggi pignorato.

Dal confronto tra il rilievo effettuato dallo scrivente e le planimetrie catastali agli atti emerge una quasi totale corrispondenza, a meno di variazioni interne minime, dovute al differente sistema di misurazione che non mutano la sostanza e consistenza del cespite



(vedi allegato B).

E' pur vero che esistono delle variazioni interne, soprattutto nella zona cucina/salotto, ma che nella sostanza non mutano la consistenza e la qualità del cespite in esame.

Relativamente al ~~Lotto~~ **Lotto** ~~7~~ **7**, in data 26/04/2005, protocollo N. CZ0063754, in atti dal 26/05/2005, veniva esibita, in catasto, la DOCFA per: "Fusione - Variazione toponomastica" **(vedi allegato D).**

Con la sopra citata pratica catastale veniva istituito il cespite censito al catasto fabbricati al Foglio 75, Particella 716, sub. 3, unita alla particella 720, sub. 9, z. c. 1, natura A/10 - uffici e studi privati - classe Unica, consistenza 17,5 vani, superficie catastale totale 350 m², rendita € 2.033,35, catastalmente via Francesco Petrarca N. 35, via Francesco Fiorentino N. 91, piano T-1-2-3.

Come ampiamente discusso nella risposta ai quesiti precedenti, la classificazione catastale è difforme rispetto alle autorizzazioni urbanistiche acquisite dal cespite nel tempo.

Occorre ribadire che l'acquirente sub-asta acquisterà un cespite avente al piano terra, per la porzione fronte via Francesco Fiorentino, un magazzino commerciale e un ingresso abitazione, mentre su via Petrarca un magazzino, mentre per i restanti piano delle abitazioni.

L'accatastamento, invece, a partire dal 2005 riporta esclusivamente un ufficio che nulla ha a che vedere con l'ultima pratica esibita dalla proprietà, ovvero la D.I.A. del 14/05/2004.

Non solo, tranne per il piano terra, settore Sud-Ovest, di fatto



il cespite è utilizzato come abitazione e, quindi, anche in difformità con quanto classato in catasto.

Il sottoscritto non ha ritenuto di apportare modifiche alla classificazione catastale in quanto questo avrebbe comportato una sostanziale modifica della rendita con ripercussioni sull'aspetto fiscale anche con riferimento agli anni trascorsi.

E' evidente, però, che l'acquirente sub-asta dovrà provvedere a conformare la categoria catastale e la rendita con le autorizzazioni urbanistiche.

La sovrapposizione tra il rilievo e l'elaborato catastale, inoltre, ha mostrato tutta una serie di difformità, non tanto per quanto attiene superficie e volume edificato, ma con precipuo riferimento alla distribuzione interna **(vedi allegato B)**.

Ad ogni modo il cespite dovrà essere fatto oggetto di una pratica edilizia con l'ausilio di un tecnico abilitato che per prima cosa chiarisca e regolarizzi la situazione urbanistica e di conseguenza rettifichi la rendita e la categoria catastale.

Relativamente al **Lotto n. 8**, l'aspetto catastale di rilievo è rappresentato dalla presenza del traliccio sulla particella 266 del foglio 84, oggetto di pignoramento.

Tale manufatto, comprensivo di accessori, non è accatastato; sulla necessità di provvedere a censire i ripetitori di telefonia e stazioni radio si è a lungo dibattuto, con il D.Leg.vo 33/2016, il legislatore, ha disposto che gli elementi di reti di comunicazione elettronica ad alta velocità e le altre infrastrutture di reti pubbliche di



comunicazione, nonché le opere di infrastrutturazione per le reti di comunicazione a banda ultralarga, non rilevano ai fini della determinazione della rendita catastale - disciplina e chiarimenti aggiornati dopo la Circolare Agenzia entrate 08/06/2017, N. 18/E.

Con l'introduzione del D.Lgs. 33/2016, quindi, non necessita accatastare l'antenna insistente sul suolo pignorato.

Relativamente al ~~Lotto N. 9~~, in data 22/04/2005, protocollo N. CZ0062912, in atti dal 22/04/2005, veniva esibita, in catasto, la DOCFA per: "Divisione", protocollo N. 5078.1/2005 **(vedi allegato D)**.

Con la sopra citata pratica catastale veniva frazionato l'originario subalterno 1101 ed istituiti i subalterni 8 e 9 (lotto N. 10 della presente perizia).

Dal confronto tra il rilievo effettuato dallo scrivente e le planimetrie catastali agli atti emerge una quasi totale corrispondenza, a meno di variazioni interne minime, dovute al differente sistema di misurazione che non mutano la sostanza e consistenza del cespite **(vedi allegato B)**.

Relativamente al ~~Lotto N. 10~~, in data 22/04/2005, protocollo N. CZ0062912, in atti dal 22/04/2005, veniva esibita, in catasto, la DOCFA per: "Divisione", protocollo N. 5078.1/2005 **(vedi allegato D)**.

Con la sopra citata pratica catastale veniva frazionato l'originario subalterno 1101 ed istituiti i subalterni 8 (lotto N. 9 della presente perizia) e 9.

Dal confronto tra il rilievo effettuato dallo scrivente e le planimetrie catastali agli atti emerge una quasi totale corrispondenza,



a meno di variazioni interne minime, dovute al differente sistema di misurazione che non mutano la sostanza e consistenza del cespite **(vedi allegato B).**

L'unica differenza consistente (ma che interessa sempre gli interni) riguarda lo spostamento del servizio igienico rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale.

Relativamente al **Lotto N. 11**, non ci sono rilievi sotto l'aspetto catastale da trattare.

Relativamente al **Lotto N. 12**, non ci sono rilievi sotto l'aspetto catastale da trattare.

Relativamente al **Lotto N. 13**, non ci sono rilievi sotto l'aspetto catastale da trattare.

Relativamente al **Lotto N. 14**, in data 01/03/2010, protocollo N. CZ0037810, in atti dal 01/03/2010, veniva esibita, in catasto, la DOCFA per: "costituzione", protocollo N. 420.1/2010, con attinenza al subalterno 30 ed al subalterno 75 che costituiscono entrambi il lotto in esame **(vedi allegato D).**

Dal confronto tra il rilievo effettuato dallo scrivente e le planimetrie catastali agli atti emerge una totale corrispondenza, a meno di variazioni interne minime, dovute al differente sistema di misurazione che non mutano la sostanza e consistenza del cespite **(vedi allegato B).**

L'unica nota riguarda il subalterno 30 del foglio 14, particella 923 che dal rilievo effettuato risulta perimetrato a Nord, Est ed Ovest mentre catastalmente ed anche urbanisticamente il cespite risulta



libero da tutti i lati.

Relativamente al **Lotto Ø. 15**, in data 01/03/2010, protocollo N. CZ0037810, in atti dal 01/03/2010, veniva esibita, in catasto, la pratica per: "costituzione", protocollo N. 420.1/2010, con attinenza alla moltitudine di subalterni che compongono il cosiddetto "Palazzo Scotellaro" **(vedi allegato D)**.

Come noto il lastrico solare non prevede alcuna planimetria depositata, ma dal confronto tra il rilievo effettuato dallo scrivente e l'elaborato planimetrico emerge una totale corrispondenza **(vedi allegato B)**.

Relativamente al **Lotto Ø. 16**, in data 01/03/2010, protocollo N. CZ0037810, in atti dal 01/03/2010, veniva esibita, in catasto, la pratica per: "costituzione", protocollo N. 420.1/2010 con attinenza alla moltitudine di subalterni che compongono il cosiddetto "Palazzo Scotellaro" **(vedi allegato D)**.

Come noto il lastrico solare non prevede alcuna planimetria depositata, ma dal confronto tra il rilievo effettuato dallo scrivente e l'elaborato planimetrico emerge una totale corrispondenza **(vedi allegato B)**.

Relativamente al **Lotto Ø. 17**, non ci sono rilievi sotto l'aspetto catastale da trattare.



QUESITO N. 12

Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della



citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85

Successivamente al giuramento, il sottoscritto si interfacciava con l'ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme (CZ) a partire dal 13/04/2017, inoltrando apposite richieste scritte, al fine di individuare le autorizzazioni urbanistiche riguardanti i cespiti pignorati.

Le ricerche si sono rivelate difficili e complesse tanto è vero che sono stati necessari molteplici accessi presso gli uffici preposti; l'incartamento presentato ed analizzato si ritiene esaustivo ma è anche il caso di sottolineare che alcune pratiche edilizie potrebbero essere mancanti, non tanto per negligenza del sottoscritto o degli impiegati, quanto per la mole enorme di documenti depositati nel tempo dalla società [REDACTED] dalla [REDACTED] ma anche dal signor [REDACTED] e dalla consorte, signora [REDACTED] [REDACTED]

A queste vanno poi aggiunte le pratiche edilizie esibite dalle passate proprietà di alcuni cespiti che hanno, ancora di più, complicato le ricerche.

Di seguito, si presentano i risultati scaturiti dallo studio dei documenti urbanistici, nonché dalla lettura dei titoli di proprietà e dai riscontri effettuati in loco **(vedi allegato G)**.

LOTTO 1

Come già ampiamente trattato trattasi di una villa con accessori sita in via Tommaso Colloca di Sambiasse, nel territorio di Lamezia Terme.

L'edificio fu realizzato in seguito al rilascio della **Concessione**



Edilizia N. C48 del 05/05/2003 – Lottizzazione N. 18 “Lucia ed altri” **(vedi allegato G)**.

In data 05/05/2003 il Comune di Lamezia Terme rilasciava la concessione edilizia N. C48 a firma del tecnico istruttore Ascioti Pasquale, vista l’istanza, corredata da progetto, presentata in data 28/11/2002 al prot. 58083 dalla ditta [REDACTED] di [REDACTED]

Nella relazione tecnica allegata, a firma dell’arch. Pietro Grandinetti, si legge che: *“(...) l’opera consiste nella realizzazione di un fabbricato di civile abitazione di tipo unifamiliare di destinazione residenziale (...) l’unità immobiliare è composta da: piano seminterrato (altezza 2,50 mt. e 1,20 mt fuori terra, superficie totale lorda pari a 114,22 mq) adibito a garage; - piano sopraelevato (+ 1,20 mt., superficie totale lorda pari a 130,08 mq) adibito a zona giorno con soggiorno, cucina, bagno e un ampio terrazzo; - piano primo (+ 4,30 mt., superficie totale lorda pari a 95,80 mq) adibito a zona notte con tre camere da letto e 2 bagni. I vari livelli sono collegati verticalmente da un vano scala, volutamente accentuato, di forma cilindrica, fulcro dell’intero progetto e fortemente visibile anche dall’esterno. La scelta dei materiali, intonaco su superfici piane, mattoni “faccia vista” su superfici curve, la copertura e gli infissi in legno, esalta la scelta progettuale di utilizzare materiali “tradizionali”. (...)”* **(vedi allegato G)**.

In data 05/05/2003 veniva indirizzata alla Commissione Straordinaria del Comune di Lamezia Terme - Sezione urbanistica, da parte della [REDACTED] la comunicazione di inizio lavori da giorno 06 maggio 2003, per il progetto autorizzato con la concessione sopra



citata **(vedi allegato G)**.

Il 02/07/2003, a firma del geom. D'Amico Francesco iscritto all'albo dei geometri di Catanzaro al N. 2007, veniva presentato il tipo mappale per la denuncia di cambiamento N. 1972, dalla quale, la [REDACTED] denuncia all'Agenzia del territorio - Catasto Terreni - che le Particelle 1598 (415 mq) e 1621 (29 mq) del Foglio 85, venivano riunite nella particella 1651 (451 mq) **(vedi allegato G)**.

Il **21/07/2003** veniva rilasciata la **variante in corso d'opera alla Concessione edilizia N. C48**, con **prot. N. 1410**, pratica N. 449 **(vedi allegato G)**.

Il sei di settembre del 2004, veniva inoltrato all'ufficio del genio civile di Catanzaro, il certificato di collaudo statico, con il quale il collaudatore ing. Vittorio Mazzei iscritto all'ordine degli ingegneri di Catanzaro al N. 346, dichiarava che le opere sono da ritenersi conformi ai progetti approvati e depositati e quindi ne attestava la conformità.

Dall'elaborato si evincono inoltre: la ditta esecutrice [REDACTED] [REDACTED] il direttore dei lavori (arch. Pietro Grandinetti) **(vedi allegato G)**.

Il 18/01/2005, il sig. [REDACTED] in qualità di amministratore della [REDACTED] chiedeva, ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. N. 380/2001 e s.m.i. il certificato di agibilità al responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Lamezia Terme col protocollo 3028 del 18/01/2005, in merito al: *"(...) fabbricato composto da 1 unità immobiliare unifamiliare su due livelli su sottostante seminterrato (...)"*



categoria A7 con n. 9 vani realizzato con la concessione edilizia n. C48 del 05/05/2003 **(vedi allegato G)**.

In data 07/03/2005, a seguito dell'istanza pervenuta in data 18 gennaio 2005 al **protocollo 3028** del Comune di Lamezia Terme, volta ad ottenere il certificato di agibilità, a firma dell'incaricato comunale arch. Giovanni Iuffrida, veniva rilasciato il **certificato di agibilità** col quale si attestava testualmente: *"(...) che i lavori per la Fabbricato Per Civile Abitazione Lotto N°18 Lott. Lucia ed Altri In Via Via Coschi, sono stati autorizzati con concessione edilizia n° C 48 del 29/04/2003, che i lavori furono iniziati 6/05/2003 ed ultimati 23/04/2004; - che la suddetta costruzione ha la seguente destinazione: piano seminterrato → garage e locale caldaia; piano terra e primo → abitazione.; a datare da oggi i locali sono AGIBILI. (...)"* **(vedi alleg. G)**.

Ina data 14/05/2004 veniva presentato al Comune di Lamezia Terme, una **denuncia di inizio attività** (art. 23 DPR n° 380/2001 e s.m.i. - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia), a firma di [REDACTED] che citava testualmente: *"Il sottoscritto Pietro Grandinetti, in qualità di Progettista Incaricato con domicilio in Lamezia Terme, Via Cap. Manfredi N. 59 CAP 88046 - C.F GRNPTR72R22G734L, dichiara che le opere da eseguirsi nel Comune di Lamezia Terme Località Savutano, di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] identificato al N.C.E.U. col foglio n 85 part 288 e 490 non sottoposta a vincolo, consistono in: Realizzazione di una recinzione di altezza pari ad un metro nei lotti identificati al N.C.E.U. col foglio n 85 part 288 e 490. La recinzione del lotto 288 sarà realizzata in pietra a "facciavista" con ringhiera in ferro. La recinzione del lotto 490*



sarà realizzata in blocchi di cemento con paletti in ferro e rete metallica. Si rende, inoltre, necessaria la realizzazione di un muro di sostegno di altezza pari ad un metro tra i lotti 288 e 490 e l'altra proprietà. Le suddette opere sono documentate anche negli elaborati grafici allegati. - Stralcio P.R.G.; Stralcio Catastale; Piante; Sezioni; Prospetto. Considerato l'art. 2, comma 60, punto 7 L. 662/96 assevera anche ai sensi dell'art. 493 del Codice Penale che le opere edilizie descritte in precedenza; sono conformi alle norme del piano regolatore generale non violano alcuna prescrizione delle relative norme di attuazione; non sono in contrasto con le norme del Regolamento Edilizio; non ricadono in zona vincolata; che con la dichiarazione di ultimazione lavori sarà emesso un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato - firma arch. Pietro Grandinetti" **(vedi allegato G).**

Il settore urbanistica del comune di Lamezia Terme, alla data **23 gennaio 2006**, rilasciava il **permesso di costruire N. C11** alla ditta [REDACTED] che lo aveva richiesto, presentando tutti gli elaborati necessari, in data 05/08/2005 al **prot. N. 43409 (vedi allegato G).**

L'oggetto di tale permesso riguardava: "l'ampliamento dell'edificio per civile abitazione sul lotto 18 – lottizzazione Lucia ed altri in località Coschi di Savutano", si legge testualmente nel documento: "Vista l'istanza, corredata da progetto, presentata in data 5/08/2005 prot. N. 43409, dalla ditta [REDACTED]

[REDACTED] con la quale chiede il **PERMESSO DI COSTRUIRE** per la realizzazione della seguente opera: **AMPLIAMENTO EDIFICIO PER CIVILE ABITAZIONE SUL LOTTO 18 LOTT. LUCIA ED ALTRI in LOC. COSCHI SAVUTANO**, Visto l'art. 96 del D.lgs. n° 267/2000 e la delibera di G.C. n° 111 del 15.2.2001 per come



successivamente reiterata; Visto il versamento relativo al contributo concessorio in data 11.01.2006 cc. N. 137; Vista la relazione istruttoria in data 10/12/2005; Visto l'attestato di deposito del progetto presso l'Assessorato Regionale al LL.PP. Settore Tecnico Decentrato (già Ufficio del Genio Civile di Catanzaro) in data 23/12/2005 n° 3773; Visto il parere preventivo dell'A.S.L. n° 6 di Lamezia Terme in data 30/09/2005 n° 1796/IP; Visti gli adempimenti di cui alle leggi: 9 gennaio 1989, n° 13; 5 marzo 1990, n° 46; 9 gennaio 1991, n° 10; Visto il Regolamento Edilizio ed il Piano Regolatore Generale; Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e successive modifiche ed integrazioni, RILASCIA PERMESSO DI COSTRUIRE alla ditta

[REDACTED] per la seguente opera:

AMPLIAMENTO EDIFICIO PER CIVILE ABITAZIONE SUL LOTTO 18 LOTT. LUCIA ED ALTRI in LOC. COSCHI SAVUTANO secondo il progetto a firma del tecnico ARCH. GRANDINETTI PIETRO" **(vedi allegato G).**

In sostanza, si tratta dell'ampliamento sul lato Est della villa.

Analizzando la relazione allegata al permesso, a firma dell'arch. Pietro Grandinetti, si legge: "(...) L'opera consiste nella realizzazione, lato est dell'edificio, di un corpo aggiunto, in aderenza al confine di proprietà, proprietà della società [REDACTED] della quale risulta essere amministratore unico il sig.

[REDACTED] Nello specifico si realizzerà una struttura intelaiata in calcestruzzo armato, adiacente all'edificio esistente, staccata da un giunto tecnico di circa 10 cm. Tale corpo aggiunto è costituito da un piano seminterrato, non computato in volumetria, adibito interamente a garage e/o deposito, da un piano rialzato (+1,20 mt) adibito a zona giorno e sovrastante copertura in legno. (...omissis) Il corpo aggiunto da



realizzarsi, prevede una superficie di 40,80 mq, per un'altezza media di 3,00 mt. (escluso solaio di copertura) pertanto, risulta avere una volumetria di 122,40 mc con destinazione d'uso esclusivamente residenziale (...)” **(vedi allegato G).**

In data 24/01/2006 veniva indirizzata al Settore urbanistica del Comune di Lamezia Terme, da parte della ditta [REDACTED] [REDACTED] la comunicazione di inizio lavori da giorno 25 gennaio 2006, per il progetto autorizzato con il permesso di costruire C11 del 23 gennaio 2006.

In data 18/06/2006 veniva indirizzata al Settore urbanistica del Comune di Lamezia Terme, da parte dell’arch. Pietro Grandinetti, iscritto all’ordine degli architetti della provincia di Catanzaro al N. 1398 la comunicazione di fine lavori, iniziati giorno 25 gennaio 2006, per il progetto autorizzato con il permesso di costruire C11 del 23 gennaio 2006 (Pratica n.934/0-2005) **(vedi allegato G).**

A firma del geom. D’Amico Francesco iscritto all’albo dei geometri di Catanzaro al n° 2007, veniva presentato il tipo mappale per la denuncia di cambiamento con il quale si aggiornava catastalmente il fabbricato a seguito dell’ampliamento autorizzato col Pdc C11 del 23 gennaio 2006 (Pratica n. 934/0-2005).

Il 07/03/2005 il sig. [REDACTED] in qualità di Amministratore della [REDACTED] chiedeva, ai sensi degli artt. 24 e 25 del DPR 380/2001 e s.m.i. il certificato di agibilità al responsabile dell’ufficio tecnico del comune di Lamezia Terme col protocollo 0006922 del 28/01/2008, in merito al “(...) ampliamento di n. 1



unità già esistente (...)” categoria A02 con n. 0,5 vani realizzato con permesso di costruire n. C11 del 23/01/2006 **(vedi allegato G)**.

Dallo studio ed analisi del certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal competente ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme, in seguito all’istanza prodotta il 18/07/2017, dal sottoscritto, relativamente ai terreni censiti al catasti di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, foglio di mappa N. 85, particelle 1761 e 1897, si evince che il suolo in esame: - in base al piano regolatore generale, la destinazione e le prescrizioni sono le seguenti: “E1 – agricola ordinaria”, dove sono ammissibili, in particolare, le seguenti trasformazioni: a) intervento silvo-colturali; b) nuove edificazioni di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti all’agricoltura; c) nuove edificazioni di annessi rustici; d) trasformazione degli edifici esistenti **(vedi allegato L)**.

Le norme tecniche specifiche di attuazione sono: capo 2.3, art. 21 (trasformazioni ammissibili), art. 22 (edifici ad uso abitativo); art. 23 (annessi rustici); art. 25 (trasformazioni eccezionali); art. 26 (utilizzazioni compatibili) **(vedi allegato L)**.

In base al Piano Strutturale Comunale (PSC) adottato e non approvato, l’area ricade in “Zona Agricola Periurbana” – normata dall’articolo 84 del REU **(vedi allegato L)**.

Sulla particella 1761 inoltre, grava un vincolo di inedificabilità così per come imposto dall’atto di asservimento del 19/12/2002 a rogito del notaio Mario Bilangione, repertorio N. 75891, trascritto a Catanzaro il 15/01/2003, Registro generale n. 757, Registro



particolare N. 603 **(vedi allegato E)**.

Come già avuto modo di discutere, non solo la proprietà pignorata ha edificato al confine con la particella 1896 (del foglio 85) ma ne ha annesso, quale parte integrante del giardino e del verde afferente alla villa, un'ampia porzione pari a circa 250 mq.

È evidente, quindi, che l'acquirente sub-asta non acquisterà tale porzione di giardino, anzi è probabile che a sue cure e spese sia chiamato a demolire il muro illecitamente edificato sulla particella 1896, del foglio 85.

Sulla particella 1761 (ex 1595) del foglio 85, in testa alla signora [REDACTED] nella porzione settentrionale, è stata edificata una piscina a "forma di rene" con sfioro a raso avente una lunghezza massima di 15,65 metri ed una larghezza variabile da 5 o 8,46 metri.

La suddetta piscina è pavimentata lungo tutto il perimetro con mattonelle in gres per una larghezza di circa 5 metri.

La piscina è corredata da una serie di accessori: un gazebo di forma ottagonale con struttura portante in legno, copertura in tavole di abete e sovrastante guaina impermeabile a "tegola canadese" di colore verde; una casetta in legno, a due falde, con struttura portante in legno e copertura in tavole di abete e sovrastante guaina impermeabile a "tegola canadese" di colore verde; un ricovero attrezzi/ barbecue coperto con struttura portante in legno e copertura in tavole di abete e sovrastante guaina impermeabile a "tegola canadese" di colore verde; un ulteriore ricovero degli attrezzi, con



patio aperto ma coperto, con struttura portante in legno e copertura in tavole di abete e sovrastante guaina impermeabile a "tegola canadese" di colore verde, collocato al confine settentrionale della particella 1761, a ridosso della zona piscina.

Sia la piscina che tali manufatti, seppure perfettamente integrati nell'ambiente, circondati dal prato all'inglese che ammanta l'intera area libera della particella 1761 ed anche della particella 1897, nonché dell'annessa porzione della 1896, collegati tra loro da camminamenti in quadroni di cemento "annegati" nel manto erboso, sono abusivi, illegittimi e dovranno essere demoliti dall'acquirente sub-asta.

Anche la piscina è stata edificata abusivamente ma per tale accessorio è stata esibita una pratica di condono edilizio in data 10 dicembre 2004, numero progressivo 2, fascicolo 12037 ai sensi dell'articolo 32 della Legge N. 326 del 24 novembre 2003 - Conversione in legge del decreto-legge 30 settembre 2003, N. 269 - Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici - (G.U. n. 274 del 25 novembre 2003) **(vedi allegato G)**.

Allo stato non è stato ottenuto alcun permesso di costruire in sanatoria per la suddetta opera, ma si ritiene perseguibile la pratica ed il conseguimento dell'autorizzazione, fermo restando l'ausilio di un tecnico abilitato, l'esibizione di tutta la documentazione richiesta dal competente ufficio tecnico ed il versamento degli oneri e delle oblazioni, così per come previsto per legge.



Come già anticipato, sul lato Nord del piano seminterrato, al limite di proprietà, è stata collocata tettoia in legno, abusiva ed illegittima.

Oltre alla tettoia in legno collocata a cavallo tra il muro di proprietà con la ditta aliena, che affianca il compendio immobiliare sul lato Nord, e la parete della villa, nella zona Est (subito dopo aver attraversato la tettoia) è stato realizzato un locale di deposito abusivo direttamente scavato nel terreno, in quanto totalmente interrato.

L'acquirente sub-asta dovrà a sue cure e spese smantellare la tettoia abusiva (se sarà ancora presente sui luoghi, in quanto trattandosi di un arredo improprio potrebbe essere eliminata dalla ditta pignorata) e dovrà murare il piccolo deposito interrato abusivo che si estende verso la particella 1896 di proprietà del Comune di Lamezia Terme.

Infine, un'ultima difformità (oltre naturalmente alle variazioni interne trattate nel quesito precedente e già precisate negli allegati grafici allegati) è dettata dalla posizione della scala che collega il balcone, afferente alla zona soggiorno, con il cortile.

Tale difformità potrà essere sanata dall'acquirente sub-asta con l'ausilio di un tecnico abilitato che dovrà esibire i documenti necessari al competente ufficio tecnico di riferimento.

Nel caso in esame, quindi, le superfetazioni dovranno essere demolite, e trattandosi di materiali pregiati, quali legno e lamiera il costo di smantellamento equiparerà, in valore, il ricavato del materiale di risulta comprese le spese di carico, trasporto ed oneri di



discarica del materiale di risulta.

Relativamente agli altri abusi, è necessario un consistente esborso economico da parte dell'aggiudicatario per la regolarizzazione del cespite dal punto di vista urbanistico, ma considerato il valore venale del lotto sono, comunque, delle cifre risibili che non verranno prese in considerazione.

LOTTO 2

In data 14/01/2003 il Comune di Lamezia Terme rilasciava la **concessione edilizia N. C2 (Prat. N. 2003-4)** a firma del tecnico istruttore geom. Arcieri Francesco, vista l'istanza, corredata da progetto, presentata in data 12/12/2002 al prot. 61011 dalla ditta [REDACTED]

[REDACTED] con la quale: "(...)chiede il rilascio della CONCESSIONE per la realizzazione di DEPOSITO DI ATTREZZATURE AGRICOLE in LOC. SAVUTANO; Vista la relazione istruttoria fatta propria dal Responsabile del Procedimento; Visto l'attestato di deposito (L.R. 17/94) presso il Genio Civile di Catanzaro in data 20/12/2002 n° 2283; Visto il nulla osta igienico sanitario dell'A.S.L. n°6 prot. n°2283 del 20/12/2002; Visto l'atto di asservimento repertorio n°75891 del 19/12/2002 redatto dal notaio Dott. Mario Bilangione; Visto il Regolamento Edilizio ed il Piano Regolatore Generale; Vista la relazione-proposta del responsabile del procedimento; Ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942, N. 1150 nel testo risultante dall'art. 10 della legge 6 agosto 1967, n. 765 ed all'art. 7 del vigente Regolamento Edilizio annesso al Programma di Fabbricazione **RILASCIA CONCESSIONE** alla ditta [REDACTED] per la realizzazione di DEPOSITO DI ATTREZZATURE AGRICOLE in LOC. SAVUTANO, secondo il progetto a firma di ARCH. RUBERTO PIERDOMENICO (...)" **(vedi allegato G)**.

In data 20/01/2003 veniva indirizzata alla Commissione



Straordinaria del Comune di Lamezia Terme - Sezione Urbanistica, da parte della ditta [REDACTED], la **comunicazione di inizio lavori** da giorno 220 gennaio 2003, per il progetto autorizzato con la concessione su citata.

Alla data **05/05/2004** viene presentata al comune di Lamezia Terme - commissione straordinaria, una **denuncia di inizio attività** (art. 23 DPR n° 380/2001 e s.m.i. - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia) protocollo N. 26824, a firma di [REDACTED] cita: "(...) DENUNCIA l'inizio dell'attività edilizia (...omissis...) riguardante dei **lavori di recinzioni terreno** sito in località Savutano dell'ex comune di Sambiase distinto in catasto al foglio di mappa n. 85 particelle 490-289 (...) I lavori per come descritti nell'allegata relazione asseverativa a firma del tecnico arch. Ruberto Pierdomenico (...)" **(vedi allegato G).**

Il 10/12/2004, con prot. N. 70655 la sig.ra [REDACTED] presenta al competente ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme (fascicolo 12082), una domanda di condono per: "(...) *cambio destinazione d'uso da RURALE A COMMERCIALE (...)*" **(vedi allegato G).**

Successivamente, al 04/11/2005, il dirigente del settore urbanistica -ambiente arch. Andrea Adelchi Ottaviano: "(...) CERTIFICA che dal controllo effettuato dall'ufficio, il capannone oggetto di condono è suscettibile di sanatoria previo l'interazione della documentazione necessaria e i versamenti a saldo delle somme a titolo di oblazione e oneri, il tutto facendo salve le determinazioni



dell'ufficio (...)” **(vedi allegato G)**.

Il 23/11/2005 l'agenzia del territorio di Catanzaro al prot. n. 12037, a firma del Direttore Girolamo Silvari, indirizzava alla sig.ra [REDACTED] una comunicazione con oggetto: *"variazione della categoria catastale"* **(vedi allegato G)**.

Nella citata comunicazione, si legge testualmente: *"Si comunica che è stata variata la categoria catastale relativa all'immobile censito nel N.C.E.U. del Comune di Sambiasse al foglio di mappa n° 85 particella n° 1764, categoria C/I di classe prima. Tenuto conto delle vigenti norme del regolamento, in materia di classamento delle unità immobiliari ed in particolare dell'U.I.U. in argomento (la cui consistenza superiore a 150 mq), nonché della disposizione dei vari locali che ne caratterizzano la peculiare attività, è stata attribuita alla stessa la categoria D/8 con una rendita catastale pari ad euro 7.275,00 così ottenuta: Fabbricato mq 650 x 500,00 euro = 325.000,00; Corte mq 1291 x 30,00 = 38.730,00; Totale 325.000,00 + 38.730,00 = 363.730,00 al 2% = 7.274,60 per arrotondamento euro 7.275,00"* **(vedi allegato G)**.

Dall'indagine effettuata dal sottoscritto presso il competente ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme è emerso che la signora [REDACTED]

[REDACTED] con prot. N. 70655, (fascicolo 12082) ha esibito domanda di condono edilizio per il cambio di destinazione d'uso di un capannone da rurale ad uso commerciale, sito alla Loc. Savutano, dell'ex Comune di Sambiasse riportato in catasto terreni al foglio di mappa 85, particella 490 **(vedi allegato G)**.

La signora [REDACTED] momento dell'esibizione della



pratica citata ha provveduto versare la somma di euro 9.768,00 per oneri concessori ed euro 14.208,00 per oblazione, così per come previsti dall'articolo 32 della Legge 24 novembre 2003, N. 326.

Entrambi i versamenti citati, però, si riferiscono alla prima rata, avrebbero dovuto seguire ulteriori due versamenti – 31 maggio 2005 e 30 settembre 2005 - ognuno pari a: euro 16.576,00 per oblazione ed euro 11.396,00 per oneri concessori.

Si è, pertanto, concretizzata l'inadempienza dell'istante che potrebbe comportare il non accoglimento della domanda di condono e, quindi, la negazione del permesso di costruire in sanatoria ai sensi della legge 24 novembre 2003, N. 326.

In merito al mancato pagamento della seconda e terza rata, come detto, la norma di riferimento è principalmente l'art. 32, comma 37 della L. 326/2003.

Ci sono, comunque, le circolari ministeriali (3357/23 del 30.7.1985 e 2241/UL del 17.6.1995) che, anche se emanate per le leggi 477/1985 e 724/1994, trovano applicazione pure per le domande di condono presentate ai sensi della L. 326/2003 e delle leggi regionali di riferimento, visto il richiamo operato dall'art. 32, comma 25, della L. 326/03 alla legislazione previgente.

La circolare 3357/23, nel richiamare l'art. 40 della L. 47/85 (tutt'ora vigente), prevede che: "il mancato versamento della somma dovuta a titolo di oblazione può determinare l'applicazione delle sanzioni (...) anche quando sia parziale", mentre la circolare 2241/UL regola le ipotesi di erronea individuazione della tipologia d'abuso o



inesattezze di calcolo.

La legge 724/94, all'art. 39 comma 6, (con riferimento però alle domande presentate ai sensi della L. 47/85) prevedeva che "i soggetti (...), se non è stata interamente corrisposta l'oblazione dovuta (...) devono, a pena di improcedibilità della domanda, versare, in luogo della somma residua, il triplo della differenza tra la somma dovuta e quella versata".

La circolare 1/DPF del 16.1.2004, pur illustrando modalità di versamento dell'oblazione, nulla dice in ordine a mancati o ritardati pagamenti dei ratei dell'oblazione.

Dalle notizie assunte dal sottoscritto presso l'ufficio di riferimento è emerso che, sostanzialmente il condono è ancora perseguibile, fermo restando l'urgenza di pagare al più presto la seconda e terza rata (quella in ritardo) con la corresponsione degli interessi nella misura del tasso d'interesse legale vigente.

Eventuali conguagli potranno essere richiesti dal Comune al momento della definizione della domanda (rilascio).

Ora, fermo restando il sempre possibili diniego dell'ufficio competente, allo stato è "possibile" ottenere la sanabilità delle opere abusive previo il versamento complessivo di euro 55.944,00, oltre interessi legali.

Il sottoscritto decurterà il valore venale del bene della somma sopra esplicitata oltre una maggiorazione del 20%, fermo restando la non certezza dell'ottenimento dell'autorizzazione in sanatoria.

Rimangono, ancora da valutare le differenze interne che



verranno trattate nel quesito precedente.

LOTTO 3

Alla data **05/05/2004** veniva presentata al Comune di Lamezia Terme - commissione straordinaria, una **denuncia di inizio attività** (art. 23 DPR n° 380/2001 e s.m.i. - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia), protocollo N. 26824, a firma di [REDACTED] che testualmente cita: *"(...) DENUNCIA l'inizio dell'attività edilizia (...omissis...) riguardante dei lavori di recinzioni terreno sito in località Savutano dell'ex comune di Sambiasè distinto in catasto al foglio di mappa n. 85 particelle 490-289 (...) I lavori per come descritti nell'allegata relazione asseverativa a firma del tecnico arch. Ruberto Pierdomenico (...)"*

(vedi allegato G).

Dallo studio ed analisi del certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal competente ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme, in seguito all'istanza prodotta il 18/07/2017, dal sottoscritto, si evince che il suolo in esame: - in base al piano regolatore generale, la destinazione e le prescrizioni sono le seguenti: "E1 - agricola ordinaria", dove sono ammissibili, in particolare, le seguenti trasformazioni: a) intervento silvo-colturali; b) nuove edificazioni di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura; c) nuove edificazioni di annessi rustici; d) trasformazione degli edifici esistenti **(vedi allegato L).**

Le norme tecniche specifiche di attuazione sono: capo 2.3, art. 21 (trasformazioni ammissibili), art. 22 (edifici ad uso abitativo); art. 23 (annessi rustici); art. 25 (trasformazioni eccezionali); art. 26



(utilizzazioni compatibili) **(vedi allegato L)**.

In base al Piano Strutturale Comunale (PSC) adottato e non approvato, l'area ricade in "Zona Agricola Periurbana" - normata dall'articolo 84 del REU **(vedi allegato L)**.

Sull'originario suolo, inoltre, grava un vincolo di inedificabilità così per come imposto dall'atto di asservimento del 19/12/2002 a rogito del notaio Mario Bilangione, repertorio N. 75891, trascritto a Catanzaro il 15/01/2003, Registro generale n. 757, Registro particolare N. 603 **(vedi allegato E)**.

LOTTO 4

In data 09/06/1994 il Comune di Lamezia Terme rilasciava la **concessione edilizia in sanatoria N. 2752** ai sensi della legge 28/02/85 n. 47 a firma del dott. ing. Giuseppe de Fazio, vista l'istanza presentata in data 02/04/1986 al **prot. 17141** e succ. int. del 30/01/91, prot. 5060 presentata da [REDACTED]

Nella concessione citata si legge testualmente: "(...) RILASCIA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA a [REDACTED] *ativamente al fabbricato per civile abitazione a due piani FT realizzato a Lamezia Terme loc. Savutano. La presente ha validità 3 anni dalla data del rilascio (...)*" **(vedi allegato G)**.

Nello specifico, la concessione in oggetto, citava come segue:
"Vista la domanda di condono edilizio del 2/4/86, prot. N. 17141 e succ. int. del 30/01/1991, prot. N. 5060 presentata da: [REDACTED]

[REDACTED] residente in [REDACTED] per abusi edilizi consistenti in: costruzione di un fabbricato per civile abitazione a due piani f. t. identificate in catasto al foglio di mappa n. 85 part. n. 714 sub. 3-4 dell'ex Comune di



Sambiase; Accertato per come risulta dalla documentazione esibita, che la proprietà appartiene a [REDACTED] Viste le altre caratteristiche dell'opera realizzata: superficie utile mq 215, volumi mc 889; Visti i nulla-osta e pareri: certificato Idoneità Statica s firma dell'ing. V. Mazzei e depositato all'ufficio di Genio Civile di Catanzaro in data 26/11/90 prot. n. 14740; Visti: - il Regolamento Edilizio Comunale con annesso P. di F.; - la Legge Urbanistica 17 agosto 1942 e successive modificazioni ed integrazioni; - la legge n. 10 del 28 gennaio 1977; -- le vigenti Leggi Regionali; - la Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e successive modifiche ed integrazioni; - la reversale n. 1220 del 27/58/94 inerente al pagamento del contributo di concessione di cui alla legge n. 10/77; Vista la relazione dell'U.T.C. in data 8/6/94, dalla quale si evince che sono state versate le somme inerenti il contributo per il rilascio della concessione in sanatoria e le somme dovute a titolo di oblazione sono congrue; Fatti salvi tutti i diritti di terzi; rilascia concessione edilizia in sanatoria a [REDACTED] relativamente al fabbricato per civile abitazione a due piani f.t. realizzate in Lamezia Terme Loc. Savutano, come risulta in premessa. Le presente concessione ha validità di 3 anni dalla data di rilascio; i lavori dovranno essere completati entro il periodo suddetto e dell'ultimazione dovrà essere data comunicazione dall'ufficio Tecnico Comunale, mediante raccomandata con avviso di ricevimento" **(vedi allegato G).**

In data **05/11/1997** il Comune di Lamezia Terme rilasciava la **concessione edilizia N. 3713**, a firma del dott. ing. Mario Cuiuli, vista l'istanza presentata in data 17/06/1996 al **prot. 49994** presentata da [REDACTED]

Nella concessione si legge: "(...) Vista la Concessione Edilizia in sanatoria n. 2752 del 9.06.94;(...) RILASCIARE CONCESSIONE EDILIZIA alla ditta [REDACTED]



██████████ per la per lavori di ricostruzione tetto fabbricato sito in loc. Savutano, secondo il progetto a firma dell'ing. De Rosi (...)" **(vedi allegato G)**.

La suddetta autorizzazione, reca la dicitura: "IL DIRIGENTE DELLA RIPARTIZIONE LL. PP. E TERRITORIO - Vista l'istanza, corredata da progetto, presentata in data 17.06.1996, prot. 11° 49994 dalla ditta ██████████ con la quale chiede il rilascio della Concessione Edilizia per lavori di ricostruzione tetto fabbricato sito in loc. Savutano; Visto che la Commissione Edilizia Comunale, nella seduta del 3.04.97 al n° 20; Visto il deposito del Genio Civile in data 11.12.96 n. 96 3025; Visto il nulla osta ai fini paesaggistici ed ambientali emesso dal Presidente della Provincia di Catanzaro prot. N.; Visto la nota n. da parte della Sovrintendenza dei Beni Ambientali di Cosenza; Vista la Concessione Edilizia in sanatoria n. 2752 del 9.06.94; Visto il parere preventivo dell'A.S.L. n. 6 prot. n. del; Visto l'adempimento di cui alla lettera b) comma 3 dell'art. 6 della legge 5.03.1990, n. 46; Vista la dichiarazione resa ai sensi del comma 4 dell'art. 1 della legge 9.01.1989, n. 13; Vista la legge 28.01.1977, n. 10; Ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 nel testo risultante dall'art. 10 della legge 6 agosto 1967, n. 765 ed all'art. 7 del vigente Regolamento Edilizio annesso al Programma di Fabbricazione; Visto l'adottato P.R.G.; RILASCIAMO CONCESSIONE EDILIZIA alla ditta ██████████

██████████ per lavori di ricostruzione tetto fabbricato sito in loc. Savutano, secondo il progetto a firma dell'ing. De Rosi Rosario. La presente concessione edilizia è subordinata: a) la concessione, insieme al progetto approvato, dovrà essere depositata in cantiere durante tutte le ore di lavoro e dovrà essere esibita ad ogni richiesta degli incaricati del Comune; b) Inizio dei lavori potrà aver luogo soltanto dopo che saranno stati determinati dal Tecnico Comunale, su richiesta dell'interessato, i punti di linea e di livello. Il titolare della concessione ha l'obbligo di comunicare per iscritto al Comune: 1.



La data di inizio dei lavori; 2. La data di completamento delle fondazioni o, se siano previsti piani sotterranei, la data in cui la costruzione raggiunge il livello del piano di campagna; 3. La data di avvenuto completamento al rustico. I lavori non potranno essere iniziati o ripresi se non sia intervenuto il sopralluogo del Tecnico Comunale. Trascorsi quattro giorni (esclusi dal computo i giorni festivi) dall'avvenuta comunicazione, senza che sia intervenuto il sopralluogo, i lavori potranno avere inizio o essere ripresi; c) l'area di proprietà o pertinenza resta vincolata al volume del fabbricato che si va a realizzare secondo il progetto approvato e non potrà essere presa a base di calcolo ai fini di eventuali ampliamenti del fabbricato medesimo, né di altri eventuali progetti, in caso di alienazione, donazione, successione ecc; d) senza apposita nuova concessione edilizia nessuna variazione potrà essere apportata al progetto. Nella costruzione dovranno essere scrupolosamente osservati i punti fissi di linee e di livello; il prospetto dello stabile dovrà essere intonacato e tinteggiato, ovvero rivestito a regola d'arte. Inoltre, si dovrà creare una zoccolatura di altezza non inferiore a mt. 0,50 e formata da pietra naturale o materiale da rivestimento del tipo resistente; è obbligatoria l'adozione di tutti gli accorgimenti atti ad evitare infortuni sul lavoro, nonché quelli che fossero indicati dal Tecnico Comunale per garantire l'incolumità dei cittadini e la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale; per l'erezione di impalcature, steccati, recinzioni, ecc. su aree pubbliche ovvero soggette a servitù di pubblico passaggio, occorre autorizzazione scritta del Comune che, caso per caso, potrà stabilire prescrizioni e condizioni; Il titolare della concessione sarà tenuto a corrispondere al Comune la tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche secondo la tariffa vigente e dovrà assumere a suo carico le spese occorrenti per riparare i danni arrecati al suolo pubblico; se il cantiere prospetta su strade, piazze, ecc. esso dovrà



essere recintato con uno steccato o tramezza in muratura di altezza pari a m 3,50. Nell'area pubblica esterna al cantiere non è ammesso il deposito di materiali, la sosta degli autoveicoli, autocarri o mezzi meccanici anche a scopo edilizio, se non previa autorizzazione scritta del Comune che potrà prescrivere norme e condizioni. - Si applicano le disposizioni contenute nel secondo comma della precedente lettera g); lo steccato o tramezza recingenti il cantiere e prospettanti sulla via o piana pubblica saranno a disposizione esclusiva dell'ufficio Comunale delle affissioni ai sensi del vigente regolamento; l) la concessione viene rilasciata senza alcun pregiudizio dei diritti dei terzi e non esonera il titolare dall'obbligo di osservare, sotto la propria diretta ed esclusiva responsabilità, le leggi e regolamenti vigenti in materia anche se non citati; m) il titolare della concessione è obbligato a rispettare tutti gli articoli del vigente Regolamento Edilizio ed in particolare gli articoli 62, 64, 67, 69, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 78; n) l'allacciamento elettrico dovrà essere eseguito alla più vicina cabina di trasformazione dell'E.N.E.L. a cura e spese del titolare dell'autorizzazione. Infine, è fatto obbligo al titolare della concessione: 4. Collocare, all'ingresso del cantiere di lavoro, un cartello, in posizione ben visibile, di dimensione non inferiore a mt. 1,20 x 0,70 e recante le seguenti indicazioni: cognome e nome del tecnico progettista, il quale deve risultare iscritto al relativo albo; cognome e nome del tecnico, direttore dei lavori, il quale dovrà essere iscritto al relativo albo; cognome e nome (o ragione sociale) dell'impresa esecutrice dei lavori; numero e data della concessione edilizia; 5. In prossimità dell'asse della facciata principale sarà eretto un palo portante una tabella con l'indicazione ben chiara dell'altezza da raggiungere con il fabbricato; 6. Su ogni porta capiscala di accesso agli appartamenti, oppure nell'androne, dovranno essere poste delle cassette per le lettere; 7. Le opere di cui al progetto devono essere denunciate dal costruttore all'Ufficio del



Genio Civile di Catanzaro prima dell'inizio dei lavori a norma dell'art. 4 della legge 5.11.1971, n° 1086; 8. Gli scarichi del piano cantinato dovranno essere collegati alla fogna comunale mediante impianto di sollevamento; 9. La ditta concessionaria prima dell'inizio dei lavori, deve depositare all'Ufficio tecnico Comunale, in allegato al progetto esecutivo, la documentazione prevista dalla Legge 10/90; 10 alle condizioni del parere preventivo dell'A.S.L. n. 6 prot. N.; 11 l'eventuale interferenza con la viabilità pubblica va perfettamente ripristinata al completamento dei lavori. Inoltre durante l'esecuzione delle opere dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per garantire la sicurezza pubblica. Il termine per Finizio dei lavori non può essere superiore ad anni uno; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera dovrà essere resa agibile o abitabile, non può essere superiore ad anni 3 (tre)" **(vedi allegato G).**

Come già trattato, il fabbricato in questione è da intendersi unico e autonomo (per come autorizzato dall'ente comunale), mentre per come detto l'accatamento ha generato tra subalterni autonomi, uno per ogni livello.

Tale situazione catastale è, quindi, in contrasto con le autorizzazioni urbanistiche; non si è deciso di intervenire presentando una pratica catastale di rettifica in quanto si sarebbe modificata sostanzialmente la rendita catastale e si sarebbe creata una scollatura tra l'esistente e l'accatamento esponendosi, per giunta, anche a contestazioni da parte dell'agenzia delle entrate.

Non solo ma il sottotetto è stato accatato completamente in disaccordo con la concessione edilizia N. 3713 del 05/11/1997, protocollo N. 49994 che prevedeva la costruzione di un tetto al



fabbricato esistente.

In sostanza si tratta al più di un ambiente di servizio da utilizzarsi come locale di sgombero e lavanderia per il quale non erano previsti neppure i quattro abbaini, realizzati pertanto, abusivamente ed arbitrariamente **(vedi allegato G)**.

L'ingresso, lato Est, inoltre è collocato nella zona di estensione della cucina che si propende verso il cancello veicolare (superfetazione abusiva), mentre lungo la parete Nord è collocato un oggetto abusivo; anche la recinzione esterna è stata realizzata senza alcuna autorizzazione.

L'acquirente sub-asta dovrà a sue cure e spese smantellare le superfetazioni abusive, lato Est, l'oggetto, lato Nord e dovrà ripristinare il tetto secondo quelle che sono le autorizzazioni urbanistiche acquisite.

Infine, bisogna considerare la miriade di variazioni interne trattate nel quesito precedente e già precisate negli allegati grafici predisposti dal sottoscritto.

Alcune delle difformità citate potranno essere sanate dall'acquirente sub-asta con l'ausilio di un tecnico abilitato che dovrà esibire i documenti necessari al competente ufficio tecnico di riferimento.

Nel caso in esame, quindi, le superfetazioni dovranno essere demolite ed il materiale di risulta dovrà essere caricato e trasportato in discarica e versati i relativi oneri di discarica del materiale di risulta.



Relativamente alla demolizione ed alla sanatoria degli altri abusi, è necessario un consistente esborso economico da parte dell'aggiudicatario per la regolarizzazione del cespite dal punto di vista urbanistico, ma considerato il valore venale del lotto sono, comunque, delle cifre risibili che non verranno prese in considerazione.

LOTTO 5

Nell'aprile 2007 la proprietaria [REDACTED]

[REDACTED] constatato che il terreno in questione era rimasto isolato, non essendo servito da alcuna strada, privata o comunale, poiché l'unico accesso risultava essere la strada di lottizzazione che s'interrompeva qualche metro prima, lasciando spazio a un'area standard, la quale ne impediva l'accesso, avanzava proposta all'ufficio tecnico preposto di cedere una parte della citata area standard, quantificata all'epoca in 42 mq, in modo tale da realizzare la bretella di collegamento con l'attuale via Tommaso Colloca.

I signori [REDACTED] esibivano la domanda in data 07/04/2007 protocollata al N. 22456 **(vedi allegato G)**.

Il dirigente dell'Area Gestione del Territorio del Comune di Lamezia Terme, in data 13/6/2008 e 24/9/2008, acquisiva i pareri dell'Ufficio di Piano e dell'Ufficio Patrimonio, entrambi concordi nel rilasciare il permesso richiesto.

In data 13/10/2009 il Comune di Lamezia Terme, concedeva la servitù di passaggio provvisoria ai sig.ri [REDACTED]



una porzione dell'area standard ricadente nella lottizzazione "Lucia ed altri" di località Coschi-Savutano per accedere al limitrofo terreno di proprietà impegnando una superficie di circa 125,00 mq **(vedi allegato G)**.

I signori si impegnavano a realizzare la strada di accesso, in terreno naturale battuto, accollandosi tutte le spese derivanti da tale intervento e si impegnavano, inoltre, a mantenere e curare l'adiacente area standard restante pari a circa 1.372 mq.

Le prescrizioni imposte dal competente ufficio tecnico erano le seguenti:

1) La durata della servitù provvisoria si protrarrà fino alla realizzazione di una diversa viabilità di accesso al fondo dei sig.ri fino a quando, per sopraggiunti motivi di pubblica utilità, il comune non riterrà opportuno revocarla;

2) La concessione potrà inoltre essere revocata in qualunque momento dall'amministrazione Comunale se i signori non ottempereranno a quanto previsto nel presente atto a seguito di semplice comunicazione da trasmettersi con raccomandata A. R.;

3) I sig. ri si obbligano ad utilizzare l'area di che trattasi esclusivamente per l'uso richiesto e cioè: servitù provvisoria di passaggio;

4) I sig. ri si obbligano a mantenere decorosamente l'area standard e a consentirne l'utilizzo



pubblico e il libero accesso;

5) I sig. ri [REDACTED] accettano la concessione e le condizioni;

6) Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente atto, le parti fanno rimando alle norme di legge vigenti **(vedi allegato G)**.

Il 19/10/2009, il dirigente dell'area gestione del patrimonio della Città di Lamezia Terme, rilasciava l'autorizzazione N. 195 (pratica N. 70 - 2007) per la seguente opera: "Passo Carrabile, in contrada Coschi - Savutano snc", secondo il progetto a firma del tecnico progettista arch. Pietro Grandinetti **(vedi allegato G)**.

L'autorizzazione, nello specifico, prevedeva ed includeva le seguenti prescrizioni: *"1) Salvo diritti di terzi; 2) Lo spazio riservato al "PASSO CARRABILE", è di ml. 5,00; 3) Devono essere adottate tutte le cautele necessarie per salvaguardare la pubblica incolumità e siano apposti i dovuti cartelli segnaletici (art. 120 DPR. 495/92) recante la scritta "Passo Carrabile" con la denominazione dell'Ente proprietario della strada e con il numero ed anno del rilascio dell'autorizzazione; 4) La presente è valida a partire dalla data di rilascio della stessa e fino a quando l'amministrazione comunale non riterrà opportuno revocare la concessione; qualora venga disdettata il cartello dovrà essere restituito all' Ufficio TOSAP" **(vedi allegato G)**.*

Dallo studio ed analisi del certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal competente ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme, in seguito all'istanza prodotta il 18/07/2017, dal sottoscritto, si evince che il suolo in esame: - in base al piano regolatore generale, la destinazione e le prescrizioni sono le seguenti:



“E1 – agricola ordinaria”, dove sono ammissibili, in particolare, le seguenti trasformazioni: a) intervento silvo-colturali; b) nuove edificazioni di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti all’agricoltura; c) nuove edificazioni di annessi rustici; d) trasformazione degli edifici esistenti **(vedi allegato L)**.

Le norme tecniche specifiche di attuazione sono: capo 2.3, art. 21 (trasformazioni ammissibili), art. 22 (edifici ad uso abitativo); art. 23 (annessi rustici); art. 25 (trasformazioni eccezionali); art. 26 (utilizzazioni compatibili) **(vedi allegato L)**.

In base al Piano Strutturale Comunale (PSC) adottato e non approvato, l’area ricade in “Zona Agricola Periurbana” – normata dall’articolo 84 del REU **(vedi allegato L)**.

Sull’appezzamento che costituisce il lotto grava un vincolo di inedificabilità così per come imposto dall’atto di asservimento del 19/12/2002 a rogito del notaio Mario Bilangione, repertorio N. 75891, trascritto a Catanzaro il 15/01/2003, Registro generale n. 757, Registro particolare N. 603 **(vedi allegato E)**.

LOTTO 6

L’edificio condominiale al quale appartiene l’appartamento pignorato è stato edificato abusivamente.

Da quanto ricostruito, i lavori della costruzione furono iniziati in data 30 giugno 1977 ed ultimati, quanto al rustico, nel dicembre 1977, mentre furono completamente finiti ed ultimati nel mese di aprile 1987; il tutto in assenza di concessione edilizia.

Onde sanare l’abusivismo compiuto fu presentato al Sindaco



del Comune di Lamezia Terme regolare domanda di condono in data 30 settembre 1986, prot. N. 049527 e progressivo N. 0483030411/2 ed è stata pagata l'intera oblazione ed i relativi oneri concessori **(vedi allegati G, F).**

In particolare, con riferimento al cespite in esame alla data 30/03/1987 veniva presentata al Comune di Lamezia Terme (rep. 59191 racc. 15126) al protocollo 049527/30IX86, una domanda di condono edilizio riguardante un immobile in via Prunia, 7 di Sambiase, a firma del sig. [REDACTED]

Nel condono si evince che il bene è formato da 5 stanze più due accessori ed è situato al piano secondo di uno stabile che conta 4 piani fuori terra.

Il cespite è dotato di concessione edilizia in sanatoria, dato confermato dall'ufficio e dalla proprietà, ma non è stato possibile ottenerne copia a causa di problematiche interne.

Le discrasie sono riconducibili a modeste variazioni interne che saranno trattate nella risposta al quesito precedente.

LOTTO 7

Il complesso edilizio è stato realizzato, nell'impianto originario, antecedentemente al 1942, ossia prima dell'entrata in vigore della Legge Urbanistica N. 1150 del 17 agosto 1942.

Alla **data 14/05/2004** veniva presentata presso il Comune di Lamezia Terme una **denuncia di inizio attività - D.I.A.** (art. 23 DPR N. 380/2001 e s.m.i. - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia) riguardante l'immobile in via F.



Fiorentino di Sambiasse, a firma della sig.ra [REDACTED]

L'oggetto della DIA era testualmente: *“Manutenzione straordinaria di un edificio per civile abitazione ubicato in Lamezia Terme nell'ex comune di Sambiasse tra le vie F. Petrarca e F. Fiorentino”* - committente [REDACTED]

(vedi alleg. G).

Nella relazione tecnica si legge: *“(...) Allo stato di fatto il fabbricato prospiciente su entrambi le vie, versa in un buon stato di conservazione sia all'esterno che all'interno (vedi documentazione fotografica), i solai in latero-cemento realizzati prima del 1942, non richiedono interventi strutturali, pertanto l'intervento verterà essenzialmente nel ridistribuire gli spazi interni, previa spicconatura delle pareti sia esterne che interne, rimozione del pavimento esistente, e realizzare un servizio igienico-sanitario al primo piano. Si è reso necessario, inoltre, collegare i due fabbricati internamente, anche al piano secondo con un varco, che mette in comunione i due ambienti, e il dislivello esistente tra i due piani verrà raccordato con gradini all'interno della muratura stessa e ciò permetterà di rimuovere la scala in legno che collega il primo piano al secondo. Nell'altro immobile, invece, molto più piccolo, l'aspetto esteriore più interessante ma più degradato, da evidenti scrostamenti d'intonaco è profonde macchie di umidità. I solai, fatta eccezione per la controsoffittatura fatiscente, non destano particolari problematiche statiche, infatti, si pensa di non rimuovere le attuali piastrelle, ma di utilizzarle come base ben levigata sulla quale porre in opera un pavimento ligneo, "parquet" questo intervento verrà eseguito su tutti e due i solai, il collegamento verticale avverrà, naturalmente con delle nuove scale in legno prefabbricate e poste in opera.*

All'interno l'intervento mirerà essenzialmente nel riordinare gli spazi, creando



ambienti per il normale soggiorno diurno al primo piano, con l'inserimento di una cucina e un bagno insieme ad un ampio soggiorno, e una zona notte al secondo piano con due camere da letto e un bagno alle quale si accede da una zona relax o studio, il terzo livello sottotetto resterà un unico ambiente e infine il piano terra rimarrà essenzialmente inalterato con una zona d'ingresso, e l'altro vano adibito a magazzino o deposito" (vedi allegato G).

Come ampiamente discusso, dall'analisi e studio della documentazione urbanistica afferente al lotto in esame, nessuno degli ambienti ha destinazione ad ufficio **(vedi allegati G)**.

In sostanza, da quanto ricostruito: al piano terra, per la porzione fronte via Francesco Fiorentino, il cespite ha destinazione commerciale che si esplica al civico N. 89 e un ingresso "abitazione" al civico N. 91, mentre la porzione che apre su via Petrarca, sempre al piano terra, si tratta di un magazzino, i restanti piani del cespite, invece, hanno destinazione ad abitazioni.

I piani superiori, inoltre, sono stati accorpati e rimaneggiati in difformità alle autorizzazioni urbanistiche acquisite.

Confrontando la D.I.A. esibita il 14/05/2004 con il rilievo effettuato dal sottoscritto emergono notevoli differenze **(vedi allegati A)**.

Al piano terra, innanzi tutto non è inserito il cespite che prospetta su via Francesco Petrarca, acquistato dalla società successivamente all'esibizione della pratica edilizia.

Le divisioni interne sono molto differenti, ed inoltre è presente una scala a chiocciola (nella planimetria catastale) oggi assente.

Al piano primo le divisioni sono differenti ed è presente la



citata scala a chiocciola, oggi assente.

Al piano secondo gli interni sono differenti, così come gli aggetti; infine al piano terzo, la porzione, lato Nord-Ovest sembra aggiunta in modo posticcio, le divisioni interne sono differenti ed anche gli aggetti e l'altezza netta del livello è sicuramente maggiore.

Inoltre, è il caso di sottolineare che si tratta di un edificio in muratura e sono state osservate tutta una serie di tagli di muratura che necessitano di una verifica sismica con deposito al genio civile del progetto.

In sostanza tale cespite è gravato da abusi consistenti che ne hanno modificato la sostanza e la consistenza.

Alcuni abusi edilizi, tra l'altro non possono essere sanati, vedi l'aumento di superficie e di volume del fabbricato.

E' anche vero che la rimozione o la demolizione dell'intervento abusivo, ovvero dell'aumento di superficie e volume, in prima analisi, non è possibile senza provocare pregiudizio alla restante parte dell'edificio.

L'articolo 34 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380 (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001), al comma 2 stabilisce: *“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, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello*



residenziale”.

La cosiddetta fiscalizzazione non comporta, quindi, una generalizzata sanatoria ovvero il riconoscimento della conformità di quanto realizzato alla pertinente disciplina urbanistica ed edilizia.

Al contrario per espressa previsione di legge, tale circostanza deve avvenire nel solo caso in cui «la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità», senza che tale riconoscimento possa comportare l’effetto sanante ex post degli interventi abusivi ovvero un accertamento di conformità assimilabile a quello previsto dal successivo articolo 36 del medesimo d.P.R. 380 del 2001 (Cons. di Stato n. 352/2016).

Secondo il costante e condiviso orientamento del Consiglio di Stato il riconoscimento della possibilità di sostituire la (doverosa) demolizione e rimessione in pristino con il pagamento della sanzione pecuniaria e la permanenza in loco dell’intervento, non elide il carattere abusivo delle stesse opere (Cons. Stato, VI, 9 aprile 2013, N. 1912).

In sostanza, gli aggetti abusivi, potrebbero essere demoliti, salvo la verifica puntuale da parte di un tecnico abilitato e di una ditta esperta sulla prova dei materiali al fine di provare se la demolizione comporta pregiudizio per la restante porzione di immobile pignorato, oppure, addirittura per gli edifici vicini.

L’aumento di superficie e di volume, invece, dall’analisi visiva (non esaustiva) effettuata dal sottoscritto non sembrerebbe demolibile senza pregiudizio per la restante porzione.



In sostanza, l'acquirente sub-asta dovrà rivolgersi ad un tecnico abilitato il quale dovrà stabilire quali abusi possono essere sanati e regolarizzare, altresì, la categoria catastale del cespite; ad ogni caso si rende necessaria la verifica sismica dell'intero edificio con il deposito al genio civile del progetto (eventualmente anche dell'adeguamento statico).

Al fine di effettuare l'analisi sismica e di portanza dell'edificio necessitano almeno altri due professionisti, ovvero un geologo ed un collaudatore, oltre alla già citata ditta specializzata nell'analisi e prove sui materiali.

In conclusione al fine di sanare gli abusi (senza per altro, in questa sede assicurare alcun ottenimento della sanatoria, visti gli aspetti aleatori che potranno essere chiariti solo con la presentazione di un progetto esecutivo) sarà necessario un consistente esborso economico da parte dell'aggiudicatario.

Il sottoscritto terrà in debito conto tale situazione nello stabilire il più probabile valore di mercato del bene.

LOTTO 8

Dallo studio ed analisi del certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal competente ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme, in seguito all'istanza prodotta il 18/07/2017, dal sottoscritto, si evince che il suolo in esame con specifico riferimento alle particelle: 265 - 266 - 267 - 341 del foglio 86 : - in base al piano regolatore generale, la destinazione e le prescrizioni sono le seguenti: "E1 - agricola ordinaria", dove sono ammissibili, in



particolare, le seguenti trasformazioni: a) intervento silvo-colturali; b) nuove edificazioni di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura; c) nuove edificazioni di annessi rustici; d) trasformazione degli edifici esistenti **(vedi allegato L)**.

Le norme tecniche specifiche di attuazione sono: capo 2.3, art. 21 (trasformazioni ammissibili), art. 22 (edifici ad uso abitativo); art. 23 (annessi rustici); art. 25 (trasformazioni eccezionali); art. 26 (utilizzazioni compatibili) **(vedi allegato L)**.

In base al Piano Strutturale Comunale (PSC) adottato e non approvato, l'area ricade in "Zona Agricola Periurbana" – normata dall'articolo 84 del REU **(vedi allegato L)**.

Dallo studio ed analisi del medesimo certificato di destinazione urbanistica, con specifico riferimento alle particelle: 264 del foglio 86, risulta che: - in base al piano regolatore generale, la destinazione e le prescrizioni sono le seguenti: "SOTTOZONA FIS – Servizi per l'Istruzione" – area urbana ad organizzazione morfologica specialistica per la fruizione collettiva a prevalenza di strutture edificate da realizzare mediante nuovo impianto", nella quale è prevista la sistemazione, ivi compresa la nuova edificazione di manufatti ai fini dell'ottenimento di di aree urbane ad organizzazione morfologica specialistica per la fruizione collettiva. Le trasformazioni sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata da strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione **(vedi allegato L)**.

Le norme tecniche specifiche di attuazione sono: sezione 3.2.5, art. 53, 54, 57 **(vedi allegato L)**.



In base al Piano Strutturale Comunale (PSC) adottato e non approvato, l'area ricade in "Zona Agricola Periurbana" – normata dall'articolo 84 del REU **(vedi allegato L)**.

Sull'appezzamento, inoltre, grava un vincolo di inedificabilità così per come imposto dall'atto di asservimento del 19/12/2002 a rogito del notaio Mario Bilangione, repertorio N. 75891, trascritto a Catanzaro il 15/01/2003, Registro generale n. 757, Registro particolare N. 603 **(vedi allegato E)**.

LOTTE 9-10

Il complesso edilizio è stato realizzato, nell'impianto originario, antecedentemente al 1942, ossia prima dell'entrata in vigore della Legge Urbanistica N. 1150 del 17 agosto 1942.

Relativamente ai lotti in esame, comunque, il settore urbanistica del Comune di Lamezia Terme, alla data **29 marzo 2005**, rilasciava il **permesso di costruire n. C53** alla ditta [REDACTED] [REDACTED] che lo aveva richiesto, presentando tutti gli elaborati necessari, in data 08/02/2005 al prot. 7131 **(vedi allegato G)**.

Così per come espressamente ripotato negli elaborati grafici a firma dell'architetto Pietro Grandinetti, si trattava di: "manutenzione straordinaria, riordino degli spazi interni e aumento di una unità immobiliare via torre n.ro 41 - comune di Lamezia Terme".

Dallo studio della citata pratica si legge: "(...) *Allo stato di fatto l'immobile, versa in un buon stato di conservazione sia all'esterno che all'interno (vedi documentazione fotografica), i solai in legno realizzati prima del 1942, non richiedono*



interventi strutturali, pertanto l'intervento verterà essenzialmente nel ridistribuire gli spazi interni. Gli infissi di antica manifattura sono stati recentemente restaurati, insieme alle porte interne che verranno tutte riutilizzate, si smantellerà il posticcio controsoffitto lasciando a vista, previo trattamento riqualificante, l'antico solaio in legno, anche il pavimento rimaneggiato in più punti, verrà interamente rimosso e sostituito con uno in cotto locale. Le pareti interne verranno in parte spicconate e trattate con materiali deumidificanti, mentre i due tramezzi verranno completamente demoliti, per poter consentire una più adeguata disposizione. In merito alla disposizione interna, il progetto prevede di creare, dall'attuale unico appartamento, due mini appartamenti, ciò implica la chiusura di una delle tre attuali porte d'ingresso. I due mini appartamenti saranno costituiti ad un soggiorno-pranzo con angolo cottura da una camera da letto e un servizio igienico-sanitario (...)" **(vedi allegato G).**

In data 30/03/2005 viene indirizzata al Settore urbanistica del Comune di Lamezia Terme, da parte di [REDACTED] rappresentante legale della ditta [REDACTED], la comunicazione di inizio lavori da giorno 31 marzo 2005, per il progetto autorizzato con il permesso di costruire C35 **(vedi allegato G).**

In data 07/05/2005 veniva indirizzata al Settore urbanistica del Comune di Lamezia Terme, da parte dell'arch. Pietro Grandinetti, iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Catanzaro al N. 1398 la comunicazione di fine lavori iniziati giorno 31 marzo 2005, per il progetto autorizzato con il permesso di costruire C35 **(vedi allegato G).**

Le discrasie sono riconducibili a modeste variazioni interne che



per il Lotto N. 9 sono davvero trascurabili, mentre con relazione al Lotto n. 10, la variazione consistente riguarda la posizione del bagno, ad ogni modo si tratta di variazioni non essenziali che saranno trattate nella risposta al quesito precedente.

LOTTO 11

Dallo studio ed analisi del certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal competente ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme, in seguito all'istanza prodotta il 18/07/2017, dal sottoscritto, si evince che i due terreni in esame con specifico riferimento alle particelle: 830 e 1694 del foglio 37: - in base al piano regolatore generale, la destinazione e le prescrizioni sono le seguenti: "ZONA CR - area urbana ad organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante nuovo impianto per iniziativa privata", in cui è prevista la nuova urbanizzazione ed edificazione.

Le trasformazioni ammissibili sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata da strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, sottozone "CR - residenziali" **(vedi alleg. I)**.

Le Norme tecniche di riferimento sono: Capo 3.0, Sez. 3.1.6, artt.43. 44.

Si fanno salvi eventuali asservimenti del terreno a fini edilizi.

-in base al Piano Strutturale Comunale adottato e non approvato, l'area ricade in "Territorio Urbanizzato" normata dall'art. 65 del REU **(vedi allegato I)**.

LOTTO 12

Dalla lettura del certificato di destinazione urbanistica,



rilasciato dal competente ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme, in seguito all'istanza prodotta il 18/07/2017, dal sottoscritto, si evince che i due terreni in esame con specifico riferimento alle particelle: 830 e 1694 del foglio 37: - in base al piano regolatore generale, la destinazione e le prescrizioni sono le seguenti: "ZONA CR - area urbana ad organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante nuovo impianto per iniziativa privata", in cui è prevista la nuova urbanizzazione ed edificazione **(vedi allegato L)**.

LOTTO 13

Da quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal competente ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme, in seguito all'istanza prodotta il 18/07/2017, dal sottoscritto, si evince che il suolo in esame con specifico riferimento alle particelle: 128 - 129 - 264 - 265 - 359 - 360 - 361 - 362 del foglio 16 : - in base al piano regolatore generale, la destinazione e le prescrizioni sono le seguenti: "E1 - agricola ordinaria", dove sono ammissibili, in particolare, le seguenti trasformazioni: a) intervento silvo-colturali; b) nuove edificazioni di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura; c) nuove edificazioni di annessi rustici; d) trasformazione degli edifici esistenti **(vedi allegato L)**.

Le norme tecniche specifiche di attuazione sono: capo 2.3, art. 21 (trasformazioni ammissibili), art. 22 (edifici ad uso abitativo); art. 23 (annessi rustici); art. 25 (trasformazioni eccezionali); art. 26 (utilizzazioni compatibili) **(vedi allegato L)**.

In base al Piano Strutturale Comunale (PSC) adottato e non



approvato, l'area ricade in "Zona Agricola della Piana" – normata dall'articolo 82 del REU **(vedi allegato L)**.

-che con la D.C.C. N. 79 del 19.2.2015 di adozione del PSC è stato dato atto che l'individuazione degli ambiti assoggettati ad usi civici ai sensi dell'art. 3 del REU per come risultante dagli adempimenti approvati verrà effettuato a seguito di definizione di apposito procedimento da avviare e portare a compimento con la Regione Calabria.

Ai fini delle attività edilizie ammesse dei vigenti strumenti urbanistici comunali operano le limitazioni prescritte dalla legge regionale N. 19 del 16.4.2002 e s.m.i. e le prescrizioni di cui al Quadro Regionale: a valenza paesaggistica (QTRP) approvato con delibera di Consiglio Regionale N. 134 del 01/08/2016 pubblicato sul BURC N. 84 del 05/08/2016 **(vedi allegato L)**.

Sull'appezzamento che costituisce il lotto grava un vincolo di inedificabilità così per come imposto dall'atto di asservimento del 19/12/2002 a rogito del notaio Mario Bilangione, repertorio N. 75891, trascritto a Catanzaro il 15/01/2003, Registro generale n. 757, Registro particolare N. 603 **(vedi allegato E)**.

Si ricorda che il manufatto precario e rabberciato dovrà essere demolito dall'acquirente sub-asta con trasporto a discarica dei materiali di risulta ed a discarica controllata dei prodotti contenenti amianto dopo aver ottenuto le necessarie autorizzazioni dell'Asl e con l'impiego di una ditta specializzata.



LOTTI 14-15-16

Con la pratica N. 205/2007, il dirigente del settore dell'area gestione del territorio, vista l'istanza prot. n° 7789, pervenuta in data 31.01.2008, con la quale la ditta [REDACTED] richiedeva il certificato di inesistenza di vincoli inibitori, da produrre all'Amministrazione Provinciale di Catanzaro per il rilascio dell'Autorizzazione Paesistica, occorrente per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione ed attività commerciale, da edificare nell'area sita in via R. Scotellaro del territorio di S. Eufemia Lamezia; attestava che: *"(...) Che l'area interessata dall'intervento, risulta sottoposta a vincolo tutorio istituito con D.M. 7 luglio 1967 ai sensi della legge 29.06.1939 n. 1497; che sull'area oggetto dell'intervento proposto dalla ditta [REDACTED] non esistono vincoli inibitori di cui al Decreto Legislativo 42/2004; che l'area non è interessata da vincoli P.A.I.; che il progetto, redatto dall' Ing. Pasquale Materazzo, è conforme allo strumento urbanistico vigente. (...)"* **(vedi allegato G).**

Il giorno 21 aprile 2008 veniva rilasciata al protocollo N. 45864 del Comune di Lamezia Terme, dall'Amministrazione Provinciale di Catanzaro a firma del Dott. Geol. Domenico La Gamma, l'autorizzazione paesaggistica (L.R. n. 3 del 28/02/1995 e n. 14 del 24/11/2006) che aveva come oggetto: *"Progetto relativo alla realizzazione di un fabbricato destinato a civile abitazione ed attività commerciale all'interno del planivolumetrico "Zona B1" del comune di Lamezia Terme"* alla ditta [REDACTED] **(vedi allegato G).**

Nell'autorizzazione si legge: *"VISTA la nota del 31/01/2008, acquisita agli atti dell'Amm.ne Prov. le di Catanzaro con prot. n. 8725 del 31/01/2008, con la*



quale la ditta [REDACTED]

[REDACTED] in ottemperanza e per gli effetti delle L.R. 3/95 e 14/2006, ha trasmesso la documentazione necessaria per l'acquisizione dell'Autorizzazione Paesaggistica per il "Progetto relativo alla realizzazione di un fabbricato destinato a civile abitazione ed attività commerciale all'interno del planivolumetrico "Zona B1" del comune di Lamezia Terme". VISTO il parere favorevole del Responsabile del Procedimento del 18/04/2008; VISTA la certificazione rilasciata in data 21/03/2008 dal Comune di Lamezia Terme, che attesta che sull'area interessata dall'intervento in oggetto, non esistono vincoli inibitori di cui al D. Lgs. n.42/2004, che tale area risulta sottoposta a vincolo tutorio istituito con D.M. 07/07/1967 ai sensi della Legge n. 1497/39, e che il progetto è conforme allo strumento urbanistico vigente; SI RILASCIATA l'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi del D.lgs. N. 42 del 22/01/2004 Parte Terza, relativamente al progetto di che trattasi. La presente entra in vigore dopo sessanta giorni dalla data di ricevimento da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, con sede in Cosenza" **(vedi allegato G).**

Il giorno 22 maggio 2008 il Ministero per i beni e le attività culturali, rilascia il nulla osta ambientale, a firma del soprintendente Francesco Paolo CECATI, con il seguente oggetto: "COMUNE DI LAMEZIA TERME (CZ) - Nulla Osta paesaggistico - Opere: Realizzazione di un fabbricato destinato a civile abitazione ed attività commerciale all'interno del planivolumetrico "Zona B1 "Autorizzazione PROVINCIALE Prot. n. 45864 del 21 aprile 2008 -Decreto Legislativo del 22.01.2004, n.42 - Procedura art. 159 capo IV (Procedimento di autorizzazione in via transitoria.) - L.R. n. 23/1990; L.R. n. 12/1993; L. R. n.3/1995; L.R. n. 19/2002; L.R. n.34/2002. L.R.14/2006 Ditta: [REDACTED]" **(vedi allegato G).**



Al protocollo 1610/SISP del 29 agosto 2008 l'azienda sanitaria Provinciale di Catanzaro esprimeva il Parere Preventivo secondo l'art. 220 T.U.L.L.S.S. del 27/04/1934 N°1265 col seguente oggetto: *“parere relativo alla realizzazione di un fabbricato civile abitazione ed attività commerciali in Via Scotellaro del Comune di Lamezia Terme. DITTA: [REDACTED] PROGETTISTA. Ing. Pasquale Materazzo ESAMINATO il progetto di cui sopra, VISTA la scheda tecnica compilata dal progettista, VISTA ricevuta di versamento per diritti sanitari Si esprime PARERE FAVOREVOLE dal punto di vista igienico-sanitario” (vedi allegato G).*

L'area gestione del territorio del comune di Lamezia Terme, alla **data 01/09/2008**, rilascia il **permesso di costruire n. 94/2008 (Pratica n. 205-2007)** alla ditta [REDACTED] a seguito della ditta [REDACTED] che lo aveva richiesto, presentando tutti gli elaborati necessari, in data 12/10/2007 al protocollo 62559 **(vedi allegato G).**

Sul permesso, si legge testualmente: *“RILASCIA PERMESSO DI COSTRUIRE alla ditta [REDACTED] per la seguente opera: PLANIVOLUMETRICO DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE ED ATTIVITÀ COMMERCIALE, in VIA SCOTELLARO R. SNC, secondo il progetto a firma del tecnico progettista ING. MATERAZZO PASQUALE” (vedi allegato G).*

Dal capitolato dei lavori, si legge che: *“il capitolato ha come oggetto tutte le opere e i materiali occorrenti per la realizzazione di unità immobiliari con autorimesse ed uffici, in Lamezia Terme -S: Eufemia- via R. Scotellaro”, inoltre, nel CDU allegato (racc. 3435), viene certificato che “(...) l'area in cui ricade il terreno sito in agro*



dell'ex comune di S. Eufemia Lamezia riportato in catasto al foglio di mappa n. 14 part. 449 ha: in base al Piano regolatore Generale, la destinazione e le prescrizioni urbanistiche seguenti: B1: Area urbana ad organizzazione morfologica complessa da mantenere suscettibile ad edificazione ad iniziativa privata, nella quale è prescritto, in particolare, il mantenimento dell'assetto urbano con la conservazione della maglia insediativa e dal sistema degli spazi. Sono altresì, consentiti, interventi di demolizione e ricostruzione nel rispetto dei parametri dell'art. 3.1.1.1 delle norme tecniche di attuazione del PRG; Norme tecniche di riferimento del PRG Sezione 3.1. B1 artt. 3.1.1.1, 3.1.1.2, 3.1.1.4, 3.1.1.4. Si fanno salvi eventuali asservimenti del terreno ai fini edilizi. Ai fini delle attività edilizie ammesse dei vigenti strumenti urbanistici comunali (...) limitazioni prescritte dalla legge regionale n. 19 del 16.4.2002. (...)” **(vedi allegato G).**

La regione Calabria, Dip. 9 LL.PP. settore 2, al n. di prot. 20478 del 17/10/2008 inviava comunicazione alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] amministratore unico della [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] rappresentante legale della [REDACTED]

nella quale si legge testualmente: “(...) Oggetto: Legge 02/02/1974 n. 64 -L.R. 27/04/1998 n. 7- Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche. Progetto: planivolumetrico zona B1 realizzazione di un fabbricato destinato ad abitazione ed attività commerciale in via R. Scotellaro del Comune di Lamezia Teme. Richiesta di voltura relativa all' attestazione di avvenuto deposito rilasciata da quest'ufficio con nota n.2027 del 01/02/2008 - in testa a: [REDACTED]

[REDACTED]. In riscontro alla richiesta di codesta ditta a margine segnata, intesa ad ottenere a nome proprio la voltura dell'attestazione di avvenuto deposito del progetto Prot. n. 2027 rilasciata da quest' Ufficio in data 01/02/2008 in testa alla ditta



██████████ si comunica che quest'ufficio ha provveduto alla richiesta di variazione degli atti. Il Sindaco cui la presente è diretta per conoscenza, provvederà alle variazioni degli atti in suo possesso, qualora non abbia già provveduto. (...)” **(vedi allegato G).**

Nella richiesta pervenuta alla regione Calabria il 17 ottobre 2008 al numero 22232 a firma di ██████████ e ██████████, si legge: “(...) VOLTURA DEGLI ATTI (Prot. n.2027 del 1 feb.

2008) PLANIVOLUMETRICO ZONA B1 REALIZZAZIONE D I UN FABBRICATO DESTINATO AD ABITAZIONE ED ATTIVITÀ COMMERCIALE COMUNE DI LAMEZIA TERME VIA R. SCOTELLARO (S. EUFEMIA)”. I sottoscritti: - ██████████ residente a ██████████

██████████ rappresentante legale della ██████████
██████████ titolare del progetto: PLANI VOLUMETRICO ZONA B1 REALIZZAZIONE DI UN

FABBRICATO DESTINATO AD ABITAZIONE ED ATTIVITÀ COMMERCIALE, Comune di Lamezia Terme via R. Scotellaro (S. Eufemia) depositato presso codesto Settore in data 01 FEB. 2008 PROT. N. 2027; ██████████ in qualità di amministratore unico della

società denominata ██████████ con sede ██████████
91; VISTO L 'ATTO NOTARILE PUBBLICO del 02 lug. 2008 del Notaio Panzarella Sebastiano, registrato in Catanzaro il 08 lug. 2008 e trascritto in Catanzaro il 08 lug.

2008 al n. 11315 del R.G. e al n. 7156 del R.P., tra i signori ██████████ in qualità di amministratore unico della società denominata ██████████

e ██████████ in qualità di amministratore unico della società denominata ██████████ con il quale Atto

la ██████████ acquista il terreno di proprietà della società ██████████
██████████ VISTO IL PERMESSO DI COSTRUIRE n. 94 del 01/09/2008 rilasciato alla



società [REDACTED] dal Comune di Lamezia Terme - Area Gestione del Territorio (prat. N. 205-2007); CHIEDONO la Voltura degli atti depositati presso Codesto Settore in data 01 FEB. 2008 PROT. N. 2027 si precisa che sarà comunicata a Codesto Settore la data dell'effettivo inizio dei lavori, come prescritto dal 7° comma dell'art. 2 della legge regionale n. 7/1998. (...)” **(vedi allegato G).**

L'area gestione del territorio del comune di Lamezia Terme, alla **data 26/02/2010**, a firma del responsabile del procedimento geom. Arcieri Francesco, rilascia il **permesso di costruire in variante n. 33/2010 (Pratica n. 28-2010)** alla ditta [REDACTED] per variare il Permesso di costruire 94/2008 **(vedi allegato G).**

Sulla citata autorizzazione, si legge che: “(...) Vista l'istanza, corredata da progetto, presentata in data 14/01/2010 prot. n° 2556, dalla ditta [REDACTED] per variante al P. di C n. 94 del 1/9/2008; Visto l'art. 96 del D. Lgs n° 267/2000 e la delibera di G.C. n° 111 del 15.2.2001 per come successivamente reiterata; Vista la relazione istruttoria in data 26/02/2010; V'ista l'autorizzazione Paesaggistica rilasciata dalla provincia di Catanzaro prot. n. 20044 del 26.2.2010; Visto il PARERE SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI N° 669/P DEL 24/02/2010; Visto il Regolamento Edilizio ed il Piano Regolatore Generale; Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e successive modifiche ed integrazioni; RILASCIA PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE alla ditta [REDACTED] DI [REDACTED] per la seguente opera: VARIANTE IN CORSO D'OPERA DI UN FABBRICATO DESTINATO AD ABITAZIONE ED ATTIVITÀ COMMERCIALI già autorizzato con P. di Costruire n. 94 del



1/9/2008 sito in VIA SCOTELLARO secondo il progetto a firma del tecnico MATERAZZO PASQUALE (...)” **(vedi allegato G).**

Alla data 01/03/2010 si registra l'avvenuta dichiarazione di un fabbricato urbano al protocollo CZ0037810, codice resoconto 004E26026, tipo mappale n. 134301/2009, Unità in costituzione n. 76 **(vedi allegato D).**

Tale dichiarazione, comprende tutti i beni afferenti all'unità immobiliare costituita (F. 14 Particella 923), in cui ricadono appunto:

- Subalterno 30 (via Rocco Scotellaro - P. S1 - ZC 001 - Cat. C06 - Cl. 03 - Cons. 11 - Sup. Cat. 11 - Rendita 17,04);
- Subalterno 75 (via Rocco Scotellaro - P.1 - ZC 001 - Cat. A3 - Cl. 03 - Cons. 4 - Sup. Cat. 72 - Rendita 216,91);
- Subalterno 87 (via Rocco Scotellaro - P. 1 - Cat. F05 - Cl. U - Sup. Cat. 280);
- Subalterno 88 (via Rocco Scotellaro - P. 4 - Cat. F05 - Cl. U - Sup. Cat. 285) **(vedi allegato D).**

Il 22 marzo del 2010, viene inoltrato depositato al protocollo N. 5521, all'ufficio del genio civile di Catanzaro, il certificato di collaudo statico, con cui il collaudatore arch. Grazia Francesca Pascuzzi iscritta all'ordine degli architetti di Catanzaro al N. 1154, dichiarava che: *“(...) le opere relative al FABBRICATO sono rispondenti alla normativa in vigore ed al progetto depositato, che le stesse sono collaudabili, come in effetti le COLLAUDA con il presente certificato ad ogni effetto di legge. Inoltre, ai sensi dell'art. 28 della legge 2.2.74 n. 64 per come voluto dalla legge regionale 17/94 nonché*



dal successivo regolamento di attuazione, che le opere eseguite, sono da ritenersi conformi ai progetti approvati e depositati e quindi ne attesta la conformità. (...)" **(vedi allegato G).**

Dall'elaborato si evincono inoltre: "Pratica: n.2027, protocollo n. 2027 del 01/02/2008 - Committente: [REDACTED] -Lavori eseguiti in:

LAMEZIA TERME, (CZ) via Scotellaro - Impresa esecutrice dei lavori: [REDACTED]

[REDACTED] - Progetto e Calcolo Strutture: Ing. Giovanni Renda, iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Catanzaro con il n.701 e Pasquale Materazzo, iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Catanzaro con il n. 680. - Direttore dei lavori: Ing. Giovanni Renda, iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Catanzaro con il n. 701. -Il progetto è munito di Permesso di Costruire n° 94 rilasciato dal Comune di Lamezia Terme il 01/09/2008, Permesso di Costruire in Variante n. 33 del 26/02/2010, Autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile e deposito a norma delle Leggi 1086/71, 64/74, Legge Regionale 7/98 e Regolamento Regionale n. 1/94: deposito in data 01/02/2008 protocollo n. 2027" **(vedi allegato G).**

Il sig. [REDACTED] in qualità di amministratore della [REDACTED] chiede, ai sensi degli artt. 24 e 25 del DPR 380/2001 e s.m.i. il certificato di agibilità al comune di Lamezia Terme col protocollo 46620 del 02/08/2011.

In merito alla citata richiesta si legge testualmente: "(...) il rilascio del certificato di agibilità' del fabbricato sito nel Comune di Lamezia Terme in via/località S. Eufemia via Scotellaro, individuato in catasto nell'ex comune di S. Eufemia foglio di mappa n°14 particella n° 923 sub n. 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 ,20 ,21, 22 ,23



,24 ,25 ,26 ,27, 28,29,30,31,32, 33,34,35,36,37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 89, 90, 91, 92 con destinazione d'uso POSTO AUTO; sub n. 52, 53, 54, 55, 56,57, 58 con destinazione d'uso ad ATTIVITÀ COMMERCIALE; sub. n. 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83,84, 85, 86 con destinazione d'uso RESIDENZIALE. (...)" **(vedi allegato G).**

A seguito dell'istanza pervenuta in data **02 agosto 2011** al protocollo 46620 del comune di Lamezia Terme, volta ad ottenere il **certificato di agibilità**, a firma dell'incaricato comunale arch. Giovanni Iuffrida, viene rilasciato il suddetto certificato (**n.100/2011 prat. 28-2010**) col quale si attestava testualmente: "(...) VISTO IL PERMESSO DI COSTRUIRE n° 33 DEL 26/02/2010; VISTO IL PERMESSO DI COSTRUIRE N° 94 DEL 01/09/2008; VISTO LA QUIETANZA CC.P. N°140 DEL 17/11/2011 DI € 621,29 PER TASSA CONCESSIONE COMUNALE; VISTO LA QUIETANZA CC.P. N° 138 DEL 17/11/2011 PER UN IMPORTO PARI A €25,82 PER DIRITTI DI SEGRETERIA; VISTO LA QUIETANZA CC.P. N°139 DEL 17/11/2011 DI €77,00 PER SANZIONE AMMINISTRATIVA; VISTO L'AUTORIZZAZIONE ALL'ALLACCIO ALLA RETE IDRICA E FOGNARIA N° 95 DEL 02/07/2010; VISTO L'AUTORIZZAZIONE ALL'ALLACCIO ALLA RETE FOGNANTE BIANCA N°117 DEL 26/07/2010; VISTO IL CERTIFICATO DI CONFORMITÀ' DELL'ASCENSORE IMPIANTO N° 11143063 DEL 21/03/2011 DELLA DITTA [REDACTED] (...omissis...) Visto il certificato di collaudo statico redatto dall' ARCH. PASCUZZI GRAZIA FRANCESCA, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro in data 23/03/2010 n°5521; Visti gli atti dell'avvenuto accatastamento dell'opera; Visto l'attestato di qualificazione energetica a firma del tecnico ING. RENDA GIOVANNI in data 20/07/2010; Visto la perizia giurata relativa alla legge 13/89 a firma del tecnico ING. RENDA GIOVANNI in



data 04/11/2011 verbale n° 2587; Vista la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico installato dalla ditta [REDACTED] in data 30/11/2010; Vista la dichiarazione di conformità dell'impianto termico installato dalla ditta [REDACTED] in data 01/12/2010; Vista la dichiarazione del direttore dei lavori ING. RENDA GIOVANNI redatta in data 15/06/2011, relativa alla conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e alla salubrità degli ambienti; Visto che i lavori sono iniziati in data 16/10/2008 ed ultimati in data 23/09/2010; (...omissis...) che la suddetta opera edilizia censita in catasto dell'ex COMUNE di SANT'EUFEMIA, FOGLIO N°14, PART.N°923, SUB 13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40 LOCALI AL PIANO SEMINTERRATO CON DESTINAZIONE A GARAGE; SUB 41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51 LOCALI AL PIANO TERRENO CON DESTINAZIONE A GARAGE; SUB 52-53-54-55-56-57-58 LOCALI AL PIANO TERRENO CON DESTINAZIONE AD ATTI VITA' COMMERCIALE; SUB 59-60-61-62 LOCALI CORPO "A" AL PIANO PRIMO - SUB 63-64-65-66 LOCALI CORPO "A" AL PIANO SECONDO - SUB 67-68-69-70 LOCALI CORPO "A" AL PIANO TERZO - SUB 71-72 LOCALI CORPO "A" AL PIANO QUARTO - SUB 73-74-75-76 LOCALI CORPO "B" AL PIANO PRIMO - SUB 77-78-79-80 LOCALI CORPO "B" AL PIANO SECONDO - SUB 81-82-83-84 LOCALI CORPO "B" AL PIANO TERZO - SUB 85-86 LOCALI CORPO "B" AL PIANO QUARTO TUTTI CON DESTINAZIONE A CIVILE ABITAZIONE, pertanto a datare da oggi i locali sono AGIBILI. Si rilascia su richiesta della ditta [REDACTED] (...)" **(vedi allegato G).**

Le discrasie dell'appartamento sono riconducibili a modeste variazioni interne che saranno trattate nella risposta al quesito precedente, mentre il box non sembrerebbe essere perimetrato.

LOTTO 17

Dallo studio ed analisi del certificato di destinazione



urbanistica, rilasciato dal competente ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme, in seguito all'istanza prodotta il 18/07/2017, dal sottoscritto, si evince che il terreno in esame: - in base al piano regolatore generale, la destinazione e le prescrizioni sono le seguenti: "ZONA B 1 - Area urbana ad organizzazione morfologica complessa da mantenere suscettibile di nuova edificazione ad iniziativa privata", nella quale è prescritto, in particolare, il mantenimento dell'assetto urbano con la conservazione della maglia insediativa e del sistema degli spazi scoperti. Sono altresì, consentiti, interventi di demolizione e ricostruzione nel rispetto dei parametri stabiliti dall'art. 3.1.1.1 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. **(vedi allegato L).**

Le norme tecniche di riferimento del P.R.G.: Sezione 3.1.1. "B1", Artt.35; si fanno salvi eventuali asservimenti del terreno a fini edilizi.

In base al Piano Strutturale Comunale adottato e non approvato, l'area ricade in "TERRITORIO URBANIZZATO" normato dall'art. 65 del REU **(vedi allegato L).**



QUESITO N. 13

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

Così come ampiamente spiegato nei quesiti precedenti, per tutti i lotti aventi ad oggetto dell'edificato, e cioè il N. 1 - 2 - 4 - 6 -



7 - 9 - 10 - 14 oltre alle "difformità sostanziali" - per alcuni - spiegate nella risposta al quesito precedente, sono state riscontrate lievissime differenze, riconducibili esclusivamente alla distribuzione interna e, quindi, al posizionamento delle tramezzature, senza alterazione della superficie utile, né del volume assentito e neppure al numero di locali.

Nel caso delle cosiddette difformità non essenziali è ammissibile il ricorso alla sanatoria c.d. ordinaria o di regime, già regolata dall'art. 13 della legge 47/85, ora regolata, nel T.U. sull'edilizia, dagli artt. 36 (sanatoria di interventi, soggetti a permesso di costruire, realizzati senza permesso o in totale difformità da esso o con variazioni essenziali) e 37, commi 4, 5 e 6 (sanatoria di interventi soggetti a semplice D.I.A., S.C.I.A. o semplicemente C.I.L.A.).

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

Devono, però, essere rispettati tre requisiti, ossia, gli abusi devono essere sanabili, le ragioni del credito devono essere sorte antecedentemente all'entrata in vigore del decreto-legge N. 269/2003 (1° ottobre 2003) ed anche gli abusi devono essere stati commessi prima di tale data; specificatamente l'art. 32, comma 25 D.L. 269/03 prescrive che le opere devono essere ultimate entro il 31 marzo



2003.

Nel caso in esame, gli abusi sono sanabili, ma le altre due condizioni non sono rispettate e, quindi, non è possibile ricorrere al regime di "condono speciale" per le opere abusive di fabbricati ricadenti in procedure esecutive.

Rimane, quindi, il ricorso alla sanatoria c.d. ordinaria o di regime, già regolata dall'art. 13 della legge 47/85, ora regolata, nel T.U. sull'edilizia, dagli artt. 36 (sanatoria di interventi, soggetti a permesso di costruire, realizzati senza permesso o in totale difformità da esso o con variazioni essenziali) e 37, commi 4, 5 e 6 (sanatoria di interventi soggetti a semplice S.C.I.A.).

Le modestissime variazioni interne consistono in cambiamenti trascurabili che non incidono sulla natura delle opere e che possono essere sanate con una semplice S.C.I.A. in sanatoria, in ogni caso rappresentano anche delle "difformità edilizie" non fosse altro perché ricadenti nella Tipologia 6: *"opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume"*.

Si ricorda, inoltre, che l'art. 32 del d.P.R. 380/2001, cita: *"non costituiscono in alcun caso variazioni essenziali quelle che incidono sulle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative"*.

Attualmente l'art. 22, comma 2, del D.P.R. 380/2001, prevede



che siano sottoposte a denuncia di inizio d'attività le varianti a permessi di costruire che:

- non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie (e, a giudizio della Cassazione, tra i "parametri urbanistici" vanno ricomprese anche le distanze tra gli edifici);
- non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia;
- non alterano la sagoma dell'edificio;
- non violano le prescrizioni eventualmente contenute nel permesso di costruire.

Le varianti "proprie" o "non sostanziali" possono sempre essere sanate.

Il D.P.R. 380/2011, all'art. 37 "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità", cita testualmente: "1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro (comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002). 2. Quando le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro. 3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle



zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2. 4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. 5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro. 6. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36".

Per tutti gli abusi ricadenti nella tipologia 6 si verserà, quindi, un'oblazione pari ad almeno 516,00 (a prescindere se si vuole "agire" mediante lo strumento del condono o della sanatoria edilizia).

Si vuole, ricordare, infine, che il T.U., D.P.R. 380/2001 successivamente alla sua entrata in vigore ha subito ricorrenti variazioni.

Particolarmente rilevanti sono state le modifiche apportate, da



ultimo, con i seguenti provvedimenti legislativi:

i) con la L. 22 maggio 2010, N. 73, di conversione del D.L. 25 marzo 2010, n. 40, che ha ampliato le fattispecie di "attività edilizia libera" già previste dall'art. 6 del T.U. D.P.R. 380/2001 distinguendo, peraltro, tra attività "totalmente libere" ed attività soggette a preventiva "comunicazione di inizio lavori";

ii) con la L. 30 luglio 2010, N. 122, di conversione del D.L. 31 maggio 2010, N. 78, che ha modificato la disposizione dell'art. 19 della L. 7 agosto 1990, N. 241, portante la disciplina in via generale della D.I.A., prevedendo in luogo della D.I.A. suddetta, un nuovo istituto: la "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" (di seguito anche indicata con l'acronimo "S.C.I.A.");

iii) con il D.L. 13 maggio 2011, N. 70 convertito con legge 12 luglio 2011 N. 106 (c.d. Decreto per lo sviluppo per il 2011, entrato in vigore il 14 maggio 2011 e nel testo emendato in sede di conversione con decorrenza dal 13 luglio 2011) che ha dettato:

- una disposizione di carattere "interpretativo" (art. 5, c. 2, lett. c) con la quale si è confermato che la S.C.I.A. sostituisce la D.I.A. per tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 22, c.1 e c.2, T.U. D.P.R. 380/2001, mentre troverà, al contrario, ancora applicazione la D.I.A. (o meglio quella figura di D.I.A. conosciuta nella prassi come "super-D.I.A.") ove la stessa, in base alla normativa statale o regionale, sia alternativa o sostitutiva al permesso di costruire (ad esempio per gli interventi di cui all'art. 22, c.3, T.U. D.P.R. 380/2001);



- una disposizione (art. 5, c. 2, lett. b) con la quale è stato ridotto il termine riconosciuto alla amministrazione Comunale per vietare la prosecuzione dell'attività edilizia oggetto di S.C.I.A., da 60 a 30 giorni e con la quale sono state estese alla S.C.I.A. in materia edilizia tutte le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal T.U. D.P.R. 380/2001 (artt. da 27 a 48) e dalle leggi regionali;

- una disposizione (art. 5, c.2, lett. a, punto 3) con la quale è stato introdotto il "silenzio assenso" per il rilascio del permesso di costruire, ad eccezione dei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici e culturali;

- una disposizione (art. 5, c.2, lett. a, punto 5) con la quale è stata introdotta una sorta di "sanatoria edilizia" ex lege per le difformità contenute entro il limite del 2% delle misure progettuali;

- Il decreto Legge N. 69 del 21 giugno 2013 (c.d. "Decreto Del Fare") così per come aggiornato con le modifiche e integrazioni apportate dalla Legge di conversione 9 agosto 2013, N. 98 che nell'intenzione del legislatore ha introdotto una semplificazione in materiale edilizia;

- Il decreto Legge c.d. "sblocca Italia" convertito con modifiche con la L. 164/2014, il D.P.R. 380/2001 "T.U. Edilizia" che modifica la disciplina dei cambi d'uso in due articoli;

- Il decreto legislativo 222/2016 del 25 novembre reca l'"Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e



comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124".

In riferimento alla documentazione da incorporare al fine del perfezionamento della pratica edilizia e l'ottenimento della relativa autorizzazione relativamente ai LOTTI N. 1 - 2 - 3, e ai sensi dell'allegato 1 alla Legge 24/11/2003, n. 326, si farà espresso riferimento a quanto richiesto dal competente ufficio tecnico del Comune di Gizzeria.

Relativamente alla tipologia 6, a parere della scrivente, bisognerà aggiungere:

a) Dichiarazione del richiedente resa ai sensi dell'art. 4 della Legge 4/01/1968, n. 15 (ora artt. 47 del D.P.R. n. 445 del 2000), corredata dalla documentazione fotografica, nella quale risulti la descrizione delle opere per le quali si chiede il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e lo stato dei lavori relativo;

b) Progetto rilievo delle opere per le quali si chiede la sanatoria e documentazione fotografica;

c) Dimostrazione dell'avvenuto accatastamento o delle variazioni catastali intervenute e allo scopo di adeguare la categoria e classe dell'edificio alla richiesta di condono edilizio, nonché uniformare il progetto rilievo con quanto dichiarato in catasto, da eseguirsi a carico di un tecnico abilitato;

d) Titolo di proprietà;

e) Marca da bollo, nonché ogni altro versamento richiesto dal



competente ufficio tecnico per "Diritti di Segreteria";

f) Ulteriore documentazione eventualmente prescritta dal competente ufficio comunale.

Al fine di assolvere agli obblighi sopra riportati è ipotizzabile una cifra aggiuntiva, composta da compensi tecnici e spese varie, pari ad almeno euro 1.500,00 (ad ogni modo l'importo preciso sarà stabilito dal competente ufficio tecnico, con precipuo riferimento all'oblazione).

Infine, considerato che le spese di sanatoria sono risibili (con riferimento anche alle difformità individuate nella risposta al quesito precedente – fermo restando che la vendita sarà effettuata con le prescrizioni più volte evidenziate) non si provvederà a sottrarre alcuna cifra dai probabili valori venali dei cespiti immobiliari.



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

Allo scopo di rispondere in maniera appropriata al quesito avanzato, il sottoscritto studiava dettagliatamente i documenti agli atti alla luce di quanto appurato durante le operazioni di sopralluogo.

In particolare, si aveva modo di accertare che tutti i Lotti trattati nella presente relazione di stima, e componenti la massa immobiliare pignorata riferita alla procedura esecutiva in oggetto, non risultano gravati da censo, livello o uso civico, né sono frutto di eventuali affrancazioni, quindi, liberi da tali pesi, ovvero, il diritto di



proprietà degli attori eseguiti, non è di natura concessoria, bensì di esclusiva proprietà.

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

Infatti, con la Determina Dirigenziale N. 17, del 26/02/2014 si procedeva alla: *"Approvazione della lista di carico dei canoni gravanti su terreni già appartenenti al demanio di uso civico dell'ente relativa all'anno 2014"* nella quale si istituiva l'elencazione di tutti i terreni ricadenti nel comune di Lamezia Terme e gravati da canone.

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

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

Dalla visione della Tavola "Carta dei Vincoli" afferente al Piano Strutturale Comunale del Comune di Lamezia Terme, aggiornata al 4 aprile 2012, i terreni in agro di Sant'Eufemia, censiti al foglio 16, non sono individuati in quelli gravati da uso civico e precisamente "Ambiti



assoggettati ad usi civici nelle zone agricole – art. 81”.



QUESITO N. 15

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

La stima di un'immobile ha come risultato finale quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto d'indagine; nel caso specifico si tratta di monetizzare **17 LOTTI** costituiti rispettivamente:

LOTTO	FOGLIO	PART.	SUB.	TIPOLOGIA	LUOGO
LOTTO 1	85	1651		VILLA	SAVUTANO
		1897		CORTE	
		1761		(TERRENO AGRICOLO)	
LOTTO 2	85	1764		CAPANNONE + CORTE	SAVUTANO
LOTTO 3	85	1765		TERRENO CEMENTATO IN ZONA URBANA	SAVUTANO
LOTTO 4	85	714	1/3/4/5	FABBRICATO + CORTE	SAVUTANO
LOTTO 5	85	1525		TERRENO AGRICOLO	SAVUTANO
		1535			
		1546			
LOTTO 6	84	1044	2	FABBRICATO	SAMBIASE
LOTTO 7	75	716	3	ABITAZIONE/COMM./MAG.	SAMBIASE
	75	720	9	ABITAZIONE/COMM./MAG.	SAMBIASE
LOTTO 8	86	264		TERRENO AGRICOLO	SAMBIASE
		265			
		266			
		267			



		341			
LOTTO 9	9	1049	8	APPARTAMENTO	NICASTRO
LOTTO 10	9	1049	9	APPARTAMENTO	NICASTRO
LOTTO 11	37	830		TERRENO URBANIZZATO	NICASTRO
		1694			
LOTTO 12	37	719		TERRENO URBANIZZATO	NICASTRO
LOTTO 13	16	128		TERRENO AGRICOLO	SANT'EUFEMIA
		129			
		264			
		265			
		359			
		360			
		361			
		362			
LOTTO 14	14	923	75	APPARTAMENTO	SANT'EUFEMIA
	14	923	30	BOX	
LOTTO 15	14	923	88	LASTRICO SOLARE	SANT'EUFEMIA
LOTTO 16	14	923	87	LASTRICO SOLARE	SANT'EUFEMIA
LOTTO 17	14	924		TERRENO	SANT'EUFEMIA

Per ottenere i valori cercati, si deve indagare a fondo il mercato dove gli immobili sono ubicati e individuare beni simili a quelli oggetto di stima compravenduti negli ultimi anni nella stessa zona.

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

La stima trova, come fondamento logico della valutazione, la comparazione tra l'immobile investigato ed altri di prezzo noto, con caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche simili; passando alla valutazione delle stesse e, sfruttando la metodologia, si arriva,



infine, ad attribuire un valore al bene oggetto di indagine.

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

Nello stabilire il valore dei lotti immobiliari, ossia dei cespiti oggetto di espropriazione forzata, si sono vagliate le risultanze di svariate indagini condotte presso altrettanti agenzie immobiliari, allo scopo di individuare e reperire quanti più possibili fabbricati simili e dati economici, attinenti per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli in esame.

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

Il procedimento di stima adottato è il **Market Comparison Approach (MCA)** che a livello internazionale, forse tra i più importanti procedimenti di stima diretta pluriparametrica.

Esso è basato - come, del resto, dovrebbe essere per qualunque procedimento di stima per comparazione - sulla rilevazione di dati reali di mercato, sull'individuazione delle caratteristiche degli immobili più rilevanti (ai fini della formazione del prezzo), e sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto con caratteristiche simili, scambiati di recente e di prezzi noti (*Marco Simonotti, Metodi di Stima Immobiliare, 2006 Dario*



Flaccovio Editore).

Il MCA si può applicare a tutti gli immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di transazioni recenti e di prezzi attendibili rilevati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare.

Il procedimento può essere impiegato nelle stime di mercato di singoli immobili, o di complessi di immobili, e nella stima su larga scala anche per fini fiscali.

Il MCA si fonda su coerenti premesse estimative, su puntuali rilevazioni di mercato, su uno svolgimento metodologico, condotto sistematicamente e sulla dimostrazione dei risultati (*Simonotti, op. cit.*).

Naturalmente, quanto maggiore è il numero delle transazioni rilevate, con dati affidabili e prezzi attendibili, tanto migliori saranno, sia le condizioni di svolgimento della stima, sia la verosimiglianza del risultato ottenuto.

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche (*Simonotti, op. cit.*).

Il principio su cui si fonda il procedimento MCA poggia sulla considerazione per la quale: *“il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili”* (*Simonotti, op. cit.*).

Infatti, un compratore dal comportamento razionale e che ha un'adeguata conoscenza del mercato, non pagherà, per un immobile



sostituibile con altri simili, un prezzo maggiore di quello che è stato pagato per un altro immobile con le stesse caratteristiche nello stesso mercato (*Simonotti, op. cit.*).

Le radici del MCA possono farsi risalire ai primi decenni del novecento negli Stati Uniti quando le esigenze giurisdizionali della magistratura in tema di attribuzioni di valori monetari agli immobili, si palesarono delle richieste ai consulenti di fornire una prova documentale del valore di stima assegnato (*Simonotti, op. cit.*).

La prova documentale era rappresentata dalle compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.

Considerando utili le compravendite di altri immobili simili (chiamati *Comparables*) a quello da stimare (detto *Subject*) si è, quindi, intrapresa la strada che ha reso possibile il progresso delle stime immobiliari, tanto che negli Stati Uniti si parla oggi di "industria delle valutazioni"; su queste basi, l'*Appraisal Institute* è una delle prime scuole di formazione nel campo delle valutazioni e divulgazioni della metodologia estimativa moderna.

Questo ha permesso la stesura di standard operativi legati alla prassi professionale (*best practice*) consistenti in norme internazionali standardizzate e riconosciute (*International Valuation Standard – IVS*).

La loro origine e il costante legame con l'attualità inducono nel tempo aggiornamenti, revisioni e modifiche in accordo con l'evoluzione del settore professionale (*Randinella, il Market Comparison Approach nella pratica estimativa, 2012*).



La carente disponibilità di dati di mercato e l'assenza di banche dati immobiliari – che fossero riconosciute dai più come incontrovertibili – ha ritardato l'applicazione del MCA nel nostro Paese; tuttavia, nonostante tali ostacoli, i periti valutatori e gli operatori del mercato immobiliare, riconoscono che questo procedimento di stima rappresenta, come dimostrato negli Stati Uniti e nei Paesi più avanzati nel settore delle valutazioni immobiliari, una svolta verso stime immobiliari maggiormente puntuali e, soprattutto, documentate (*Rindinella, op. cit.*).

Questo procedimento, d'altronde, è stato ripreso – nel MOSI – dall'Agenzia del Territorio con alcuni importanti adattamenti, e utilizzato dall'Agenzia delle Entrate come unico modello per le stime comparative dirette a fini di accertamento fiscale del valore degli immobili.

Il MCA è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi che compongono il prezzo complessivo del bene, ciascuno collegato a una specifica caratteristica che deve essere apprezzata dal mercato.

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità della corrispondente componente di prezzo, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale".

Tale prezzo esprime, per definizione, la variazione del prezzo totale al variare di un'unità della caratteristica stessa; si può, quindi, procedere alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli



apprezziamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale.

Detta scala associa un punteggio ai suddetti apprezzamenti, ed è attraverso tali punteggi che si effettua il confronto tra l'immobile in stima, il *Subject*, e gli immobili di confronto, i *Comparables* (*Benvenuti, 2013*).

La stima attraverso il Market Comparison Approach si ottiene attraverso le seguenti fasi (*Gallerani, Manuale di Estimo 2011*):

1. Adattamento dei valori rilevati in funzione delle caratteristiche specifiche e significative che differenziano l'immobile da stimare da quelli presi a riferimento;
2. Determinazione del valore medio per unità di consistenza;
3. moltiplicazione del valore medio determinato per la consistenza dell'immobile da stimare.

Nel caso in cui la comparazione si svolga nell'ambito di una stretta omogeneità, la prima fase può essere del tutto trascurata e si può passare direttamente alla seconda e alla terza.

Nel caso, invece, si riscontri una certa eterogeneità, i prezzi di mercato (già aggiustati in relazione alle modalità di pagamento e alla data di stima), devono essere adattati al caso di stima per tenere conto dell'incidenza delle variabili estrinseche e intrinseche che li differenziano dal fabbricato da stimare (*Gallerani, op. cit.*).

La stima mediante il MCA prevede l'effettuazione di aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti



caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari, e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione) ed espressi sia in termini percentuali che in termini di valore (*Simonotti, op. cit.*).

Gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi del MCA, le cui fasi principali sono le seguenti:

1. analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
2. rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
3. scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison);
4. compilazione della tabella dei dati (sales summary grid);
5. stima dei prezzi marginali (adjustments);
6. redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid);
7. sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati.

Le fasi, dall'1 alla 3, riguardano la rilevazione dei dati e la scelta delle caratteristiche; le fasi da 4 a 7 riguardano la redazione del rapporto di valutazione che riporta il valore di stima.

L'analisi del segmento del mercato immobiliare si sviluppa



sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (pivot), rilevando i parametri del segmento e, in particolare, quelli quantitativi necessari ai fini della stima.

L'analisi del segmento di mercato si svolge sui dati della scheda di rilevazione del segmento.

La rilevazione dei dati immobiliari completi si svolge con l'impiego della scheda di rilevazione e la compilazione degli allegati (*Simonotti, op. cit.*).

Il criterio di scelta delle caratteristiche immobiliari si basa:

- sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima;
- sulle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel segmento di mercato;
- sulle caratteristiche per le quali gli immobili di confronto simili e l'immobile oggetto di stima differiscono nell'ammontare in seno al campione estimativo considerato.

La scelta delle caratteristiche da introdurre nel MCA è legata principalmente alle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel particolare segmento, perché si intende:

- a) stabilire una condizione di verosimiglianza con le scelte compiute dai soggetti e dagli operatori del mercato;
- b) simulare fedelmente il meccanismo di mercato in rapporto alle aspettative dei contraenti;
- c) rendere plausibile la stima nelle fasi di svolgimento, nell'interpretazione e nella dimostrazione dei risultati.



La misura delle caratteristiche quantitative avviene secondo misure tecnico-economiche nella scala di misura cardinale.

Più complessa è, di solito, la misura delle caratteristiche qualitative nella scala nominale e nella scala ordinale.

Le caratteristiche qualitative non ordinabili si misurano assegnando i valori zero e uno (variabili dicotomiche), rispettivamente in assenza e in presenza della caratteristica, oppure convenendo di assegnare zero a una e uno all'altra di due diverse modalità.

Per le caratteristiche qualitative ordinabili, la misura può essere ottenuta con l'impiego della scala a punteggio.

Per tutte le caratteristiche qualitative si definiscono i relativi nomenclatori.

Vi è una circostanza nella quale una caratteristica non può entrare nel MCA: quando non presenta variazioni nell'ammontare nell'ambito degli immobili di confronto e dell'immobile da stimare.

Poiché si tratta di analisi quantitativa dei dati, occorre fare presente che la scelta delle caratteristiche immobiliari da inserire nel MCA dipende anche dallo svolgimento delle operazioni di analisi estimativa, che mira a spiegare le differenze di prezzo con le differenze tra le caratteristiche; di conseguenza, può essere necessario ricorrere a caratteristiche strumentali definite al solo fine dell'analisi.

Un esempio tipico di caratteristica strumentale è la caratteristica *proxy*, che ha la funzione di svolgere il ruolo di un'altra



o di altre caratteristiche con la quale, o con le quali, presenta una correlazione.

Un esempio di caratteristiche *proxy* può essere rappresentato dal contratto di compravendita per la fase del ciclo di mercato immobiliare.

Quindi, una caratteristica può divenire proxy dell'altra che non figura nel MCA, essendo rappresentata per procura dalla prima (*Simonotti, op. cit.*).

Dopo aver spiegato la metodologia di stima si passa, ora, alla valutazione dei cespiti indagati tenendo conto dei dati metrici scaturiti dal rilievo in sito, dalle osservazioni di misura, dalla successiva rappresentazione grafica e dall'elaborazioni di calcolo per i vari accessori.

Il caso in esame, risulta essere come già detto molto articolato per la consistenza dei beni da stimare, in particolare, sono stati individuati 17 lotti, i quali, saranno valutati separatamente raggruppandoli in categorie simili in base alla loro natura.

Le categorie di stima individuate sono:

- 1) Stima di una villa;
- 2) Stima di fabbricati indipendenti con corte;
- 3) Stima di edifici cielo-terra (aggregati);
- 4) Stima di un capannone commerciale;
- 5) Stima di terreni a diversa vocazione (agricolo, urbanizzato ed in territorio urbanizzato);
- 6) Stima di appartamenti di differente metratura, ubicazione e



livello di finiture;

7) Stima di accessori indipendenti (lastrici solari).

La conformazione dei cespiti, ha portato alla differenziazione del valore computato, basandosi sugli stessi elementi di riscontro, diversificando la stima in base alle caratteristiche di finitura, manutenzione, esposizione ecc.... così come tipico del metodo adottato. Tale accortezza, ha permesso la corretta diversificazione dei lotti stimati estraendo il più congruo e probabile valore di mercato.

STIMA DI UNA VILLA (Lotto 1)

LOTTO 1: *VILLA* insistente in Via Tommaso Colloca, in Sambiase di Lamezia Terme, censito al catasto fabbricati al foglio di mappa N. 85, particella 1651, sub. 1, z. c. 1, natura A/7 - Abitazioni in villini - classe U, consistenza 10,5 vani, superficie catastale totale 325 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 316 m², rendita € 921,88, catastalmente località Coschi-Savutano, piano T-1-S1 e terreni a corredo censiti al catasto di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiase, foglio di mappa N. 85, particella 1761, vigneto di classe 1[^], superficie 3.118 mq, R.D. € 53,14, R.A. € 19,32 e foglio di mappa N. 85, particella N. 1897, vigneto di classe 1[^], superficie 245 mq, R.D. € 4,18, R.A. € 1,52.

Il **Lotto uno**, è composto da una villa costituita da due piani fuori terra ed un seminterrato e di un vasto giardino di pertinenza, sito in Via T. Colloca in Sambiase di Lamezia Terme (CZ).

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

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

Non solo ma il "taglio" delle unità immobiliari "offerte" sul mercato si rivolgono ad una vastissima "casistica" commerciale e solo "scegliendo" tra la tipologia a più ampia rappresentazione è stato



possibile ottenere dei valori unitari accettabili ed utilizzabili.

È stato necessario, quindi, selezionare tra le svariate offerte, quelle che anche per ubicazione e destinazione finale fossero compatibili con i cespiti in esame.

Dalle ricerche effettuate sono stati selezionate alcune compravendite (delle quali si è accertato il reale prezzo di vendita) **(vedi allegato M)**, dei quali, di seguito, sono indicate le informazioni più rilevanti:

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO RICHIESTO	VALORE UNITARIO
Villa corredata da giardino avente 2 ingressi, munita di camino e riscaldamento autonomo, climatizzatori completamente recintata → Lamezia Terme (CZ)	250.00 mq + 400.00 mq	€ 295.000,00	1.051,47 €/mq
Villa in zona residenziale dotata di ampia corte, terrazzo cucina in muratura riscaldamento autonomo termocamino e ottime rifiniture → Sambiasc (CZ)	370.00 mq + 600.00 mq	€ 450.000,00	1.112,61 €/mq
Villa autonoma di nuova costruzione, con termocamino, allarme videosorveglianza, serbatoio illuminazione esterna, climatizzatori, serranda motorizzata → Lamezia Terme (CZ)	220.00 mq + 160.00 mq	€ 285.000,00	1.206,35 €/mq

Le vendite sopra esposte, sono stati ritenuti compatibili, sia per tipologia che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si può passare dunque alla fase successiva.



- **DEFINIZIONE DELLE CARATTERISTICHE**

- *Data (DAT):*

Contata in mesi retrospettivamente a partire dal momento di stima – Nel caso in esame i cespiti presi a paragone sono stati compravenduti nei sei mesi precedenti.

- *Superficie complessiva (SUP):*

misurata in metri quadrati mq;

- *Superficie balconi (BAL):*

misurata in mq e computata secondo il rapporto mercantile pari a 0,33;

- *Esterno (EST):*

indica lo spazio di pertinenza esterno, *misurato in mq e computato secondo il rapporto mercantile pari a 0,1 (< 500,00 mq);*

*Si vuole precisare, che i **manufatti abusivi in legno**, presenti sull'area esterna, non sono stati considerati nel computo dei metri quadrati in quanto se n'è prevista la demolizione, inoltre, l'area al disotto della tettoia abusiva posizionata nel versante settentrionale dell'abitazione (soggetta anch'essa a demolizione), è stata considerata nella stima come area esterna libera e utilizzata con opportuno coefficiente di omogeneizzazione.*

- *Servizi (SER):*

consiste nel tenere conto del numero di servizi presenti.

- *Stato di manutenzione (MAN):*

mira a rappresentare il deperimento fisico dell'immobile tenendo conto dello stato di manutenzione misurata con una scala



dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1=buona/media; 0 = scarsa.

➤ *Ubicazione (UBI):*

misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1=buona/media; 0=scarsa.

➤ *Esposizione, affacci e/o luminosità (ESP):*

mira a rappresentare la presenza di qualità del contesto ambientale ove si colloca l'immobile. Misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1=buona/media; 0 = scarsa.

• **ALTRE CARATTERISTICHE (COETERIS PARIBUS)**

Altre caratteristiche sono importanti per cespiti immobiliari quali ad esempio: la localizzazione geografica, l'aspetto artistico-architettonico, la presenza di giardini.

Nel caso in esame queste variabili non vengono considerate perché il campione estimativo presenta, per queste caratteristiche, parità di condizioni.

		TABELLA DEI DATI			
		Unità A	Unità B	Unità C	Soggetto
FASE 1	DEFINIZIONE DEI DATI				
	PRZ (€)	295.000,00	450.000,00	285.000,00	?
	DAT (mesi)	6	6	4	0
	SUP (mq)	250	370	220	372,50
	BAL (mq)	32	13,5	25	14,13
	EST (mq)	400	600	160	3.731,46
	SER (n.)	2	4	3	3
	MAN(2 - 0)	2	1	2	2
	UBI	1	2	1	3
	ESP	2	1	2	3

Come più volte spiegato la stima mediante il Market



Comparison Approach, consiste nell'effettuare una serie di "aggiustamenti" dei prezzi di mercati noti riferiti agli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari, così facendo, alla fine, verrà determinato il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima.

Di seguito si chiariranno i concetti per la determinazione dei prezzi marginali presi a confronto, e l'analisi verrà rappresentata tramite una tabella riassuntiva dei dati.

• **ANALISI DEI PREZZI MARGINALI**

Prezzo marginale della data (DAT)

I prezzi sono aggiornati al momento di stima utilizzando i numeri indici per le famiglie di operai e di impiegati, pubblicati dall'ISTAT, in mancanza di dati statistici e di altre informazioni relative al mercato immobiliare della zona, secondo la seguente relazione:

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

dove P^* è il prezzo aggiornato al momento di stima, P_0 è il prezzo di compravendita, NI^a è il numero indice relativo al mese rispetto al quale è effettuato l'aggiornamento, NI^p è il numero indice relativo al mese in cui è avvenuta la compravendita **(vedi allegato M)**.

Indici ISTAT													
	<i>gen</i>	<i>feb</i>	<i>mar</i>	<i>apr</i>	<i>mag</i>	<i>giu</i>	<i>lug</i>	<i>ago</i>	<i>set</i>	<i>ott</i>	<i>nov</i>	<i>dic</i>	<i>medi a</i>



201 6	99,7	99,5	99,6	99,6	99,7	99,9	100,0	100,2	100,0	100,0	100, 0	100, 3	99,9
201 7	100, 6	101, 0	101,0	101,3	101,1	101,00							

Prezzo marginale della superficie complessiva (SUP)

Il prezzo medio della superficie complessiva è pari a: $P_{SUP} = \frac{PRZ}{SUP}$

Dove PRZ rappresenta il prezzo totale di compravendita e SUP la superficie complessiva del bene.

Il prezzo marginale della superficie complessiva del cespite può essere rappresentato dal minore dei prezzi medi calcolati, per il fatto che la curva del prezzo marginale giace al di sotto della curva del prezzo medio che, quindi, rappresenta una sovrastima del prezzo marginale per qualsiasi livello della superficie.

Prezzo marginale della superficie balconi (BAL)

Il prezzo medio della superficie complessiva è pari a:

$$P_{BAL} = P_{SUP} \times 0,33$$

Con 0,33 → indice mercantile balconi.

Prezzo marginale esterno (EST)

Il prezzo medio della superficie complessiva è pari a:

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

Con 0,10 → indice mercantile esterno.

Prezzo marginale servizi (SER)

Il prezzo marginale è definito pari al costo di intervento necessari per la creazione di un nuovo servizio dello stesso livello di quelli presenti, si ipotizza che tale passaggio abbia un costo di 15.000,00 euro.



Prezzo marginale stato di manutenzione (MAN)

Si considerano tre classi alle quali sono attribuiti i punti 0 - 1- 2, il prezzo marginale è definito pari al costo di intervento necessari per passare da un livello al successivo, si ipotizza che tale passaggio abbia un costo di 2.000,00 euro.

Tabella di valutazione

Nella tabella di valutazione sono riportate le unità immobiliari di confronto in base al loro prezzo e alle loro caratteristiche, in modo da calcolare i prezzi corretti nell'ultima riga, ossia, rappresentano idealmente i prezzi che avrebbero presentato le unità immobiliari di confronto se fossero state uguali all'immobile oggetto di stima, salvo in questo caso che per l'ubicazione e per l'accessibilità.

Le caselle della tabella di valutazione rappresentano il prodotto tra il prezzo marginale e la differenza della caratteristica rispetto all'immobile oggetto di stima.

FASE 2	VALUTAZIONE DEI PREZZI CORRETTI	DEFINIZIONE DEI PREZZI MARGINALI PER OGNI CARATTERISTICA	prezzi marginali data		
			p data A	298.209,69	
			p data B	452.225,52	
			p data C	288.100,89	
			prezzi marginali superficie		
			p sup A	1.051,47	
			p sup B	1.112,61	
			p supC	1.206,35	
			prezzi marginali Balconi		
			p BAL	346,98	
			prezzi marginali Esterno		
			p EST	105,15	



		prezzi marginali Servizi		
		p SER	10.000,00	
		prezzi marginali Manutenzione		
		p MAN	5.000,00	
		TABELLA DEI PREZZI CORRETTI (euro)		
		A	B	C
	Prezzo	295.000,00	450.000,00	285.000,00
	Data DAT	3.209,69	2.225,52	3.100,89
	Superficie SUP	128.804,89	2.628,67	160.348,94
	BAL	-6.200,96	218,25	-3.772,07
	EST	350.292,52	329.263,15	375.527,77
	SER	10.000,00	-10.000,00	0,00
	MAN	0,00	5.000,00	0,00
	TOTALE	781.106,14	779.335,60	820.205,53

• **SISTEMA DI STIMA**

Il sistema di stima mira a stimare il valore di mercato dell'immobile *de quo* e dei prezzi marginali dell'ubicazione e della vista panoramica.

Si basa sul confronto (in termini di punteggio) delle caratteristiche anzidette, svolgendo poi delle operazioni matriciali.

Nel caso specifico il sistema di stima è composto dai seguenti elementi:

$$D_d = \begin{bmatrix} 1 & (1-3) & (2-3) \\ 1 & (2-3) & (1-3) \\ 1 & (1-3) & (1-3) \end{bmatrix}; \quad \hat{p} = \begin{bmatrix} V_S \\ P_{UBI} \\ P_{ESP} \end{bmatrix}; \quad P = \begin{bmatrix} 781.106,14 \\ 779.335,60 \\ 820.205,53 \end{bmatrix}$$

In cui \hat{p} è il vettore dei prezzi ricercati, D_d è la matrice delle caratteristiche confrontate e P è il vettore dei prezzi corretti anzi



determinati.

La soluzione, ovvero, il vettore dei prezzi, è fornita risolvendo il sistema:

$$\hat{p} = D_d^{-1} \times P$$

In cui D_d^{-1} rappresenta la matrice inversa.

MATRICE INVERSA DELLE CARATTERISTICHE		
2,00	2,00	-3,00
0,00	1,00	-1,00
1,00	0,00	-1,00

In particolare dunque, la risoluzione del sistema ha fornito i seguenti risultati:

VETTORE PRZ CORRETTI	
Prezzo marg. A	781.106,14
Prezzo marg. B	779.335,60
Prezzo marg. C	820.205,53

VETTORE PRZ RICERCATI	
Prz SOGG.	<u>660.266,89</u>
Prz. UBI	-40.869,94
Prz. ESP	-39.099,39

• **VERIFICA**

L'attendibilità del risultato ottenuto con il *MCA* si verifica con la **stima monoparametrica** riferita alla superficie del lotto.

I prezzi totali sono aggiornati alla data di stima ed il valore di stima del bene *de quo* è pari a:

$$V_s = \frac{\sum_{k=1}^n P_k}{\sum_{k=1}^n (SUP_k)} (SUP_s)$$

Con P_k rappresentante i prezzi rivalutati rispetto la data della stima, precisando che il pedice k indica gli immobili presi in raffronto e il pedice s il soggetto.



Si ottiene, dunque:

STIMA MONOPARAMETRICA				
	A	B	C	SOGGETTO
Prezzo	295.000,00	450.000,00	285.000,00	---
P RIV.	298.209,69	452.225,52	288.100,89	---
SUP (mq)	250,00	370,00	220,00	372,50
BAL (mq)	32,00	13,50	25,00	14,13
EST (mq)	400	600	160	3731,46
PREZZO DEL SOGGETTO				
635.495,48				
VERIFICA ERRORE PERCENTUALE				
0,04				

Allo scopo di assicurare la veridicit  del valore di stima computato, si deve fare un controllo dell'errore commesso, il quale, valutato in valore assoluto, deve essere inferiore al 5% per essere considerata valida l'analisi condotta.

Nel caso esaminato, l'errore percentuale tra il valore di stima computato con il MCA e la stima monoparametrica.

Nel caso in esame   pari a: 0,04 dunque il risultato   attendibile.

- **Conclusioni**

Il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima, fornito col metodo MCA   pari, dunque, a **660.266,89 Euro**.

C'  per , un altro riscontro che occorre effettuare allo scopo di fornire una stima quanto pi  precisa e centrata, ossia, i valori inseriti nella "tabella dati", fornita dall'osservatorio del mercato immobiliare, a cura dell'agenzia delle entrate.

Nel particolare, l'O.M.I. per la tipologia "Ville e Villini" (ossia la



categoria più prossima a quella del fabbricato in esame) nella zona "D11 - zona periferica/CERASOLO, SAVUTANO, FELICETTA, COSCHI, CUTURA", micro zona catastale n. 1, offre dei valori di mercato unitari variabili tra un minimo di 890,00 ed un massimo di 1.100,00 €/mq (superficie lorda) **(vedi allegato M)**.

Il sottoscritto, nello stabilire il più probabile valore unitario, ha tenuto conto che l'immobile è sottoposto ad espropriazione forzata (art. 2923, Codice Civile), in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile e dello stato del fabbricato in generale e degli accessori, ritiene che il valore unitario che pare più appropriato per la villa in esame è pari a 1.000,00 €/mq (superficie lorda), ovvero il valore tendente al massimo tra quelli stabiliti dall'O.M.I.

Il prezzo vagliato, viene ritenuto congruo ed idoneo per essere utilizzato come valore unitario da attribuire alla villa; il valore scelto, ancora, si adatta bene con i valori medi di riferimento delle compravendite (fatte le opportune considerazioni, prima esplicitate); pertanto, vista la natura del cespite, tenuto conto che si tratta di una vendita all'asta, che il cespite è libero, in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché, per eventuali spese insolute, il valore unitario che pare più probabile è, per l'appunto **euro 1.000,00** al metro quadrato.

L'estensione alla quale bisogna riferirsi, per quanto riguarda gli edifici, è la superficie commerciale, ossia quella corrispondente alla



proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresi degli stessi), sommata alla metà dell'area dei muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali; a questa bisogna aggiungere la superficie dei vani accessori, moltiplicati per un coefficiente che li rapporti alla superficie abitativa.

Di seguito si riporta il calcolo della superficie rilevata e misurata:

SUPERFICI COMMERCIALI				
LOTTO 1 - VILLA CON GIARDINO				
PIANO	ZONA	Superficie Commerciale	Coefficiente di Omogeneizzazione	Superficie Commerciale Omo.
Piano Seminterrato	APPARTAMENTI	143,56	1	143,56
	SCALE	16,80	0,5	8,40
	ESTERNO - tettoia	28,85	0,125	3,61
	ESTERNO - rampa	50,38	0,125	6,30
parziale		239,59		161,86
Piano Terra	APPARTAMENTO	134,07	1	134,07
	BALCONI	4,90	0,3	1,47
	VERANDA COPERTA	28,24	0,35	9,88
	ESTERNO - ZONA PAVIMENTATA	186,38	0,125	23,30
	SCALE ESTERNE	5,44	0,125	0,68
	PISCINA	271,95	0,2	54,39
	ESTERNO	3.188,46	0,1	318,85



parziale		3.819,44		542,64
Piano PRIMO	APPARTAMENTO	86,47	1	86,47
	SCALE	---	---	---
	BALCONI	9,25	0,3	2,78
parziale		95,72		89,25
TOTALE LOTTO 1		4.154,75		793,75

In totale, quindi, la superficie commerciale dell'immobile componente il *Lotto 1*, è pari a mq **793,75 mq**.

Tenuto conto della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in mq 793,75, avremo un valore del lotto pari ad **euro 793.750,00**.

In sostanza il MCA offre un valore di mercato leggermente inferiore rispetto quelle che sono le indicazioni dell'agenzia delle entrate, quindi, tenendo conto dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute si ritiene di utilizzare un valore prossimo a quello individuato con il MCA.

Sulla scorta di quanto affermato, ovvero, che il bene è stato pignorato per l'intero, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare è pari ad **euro 700.000,00** (euro settecentomila), valore arrotondato.

In base a quanto sostenuto, di seguito si forniranno le valutazioni dei "pezzi" che compongono il complesso edilizio e che appartengono a differenti soggetti:



Villa con corte → Foglio 85, particella 1651, sub. 1 (proprietà
██████████) → euro 500.000,00;

Giardino con piscina → Foglio 85, particella 1761 (proprietà
██████████) → euro 175.000,00;

Giardino → Foglio 85, particella 1897 (proprietà
██████████) → euro 25.000,00.

STIMA DI UN CAPANNONE COMMERCIALE CON CORTE ESCLUSIVA

LOTTO 2: CAPANNONE con annessa corte di pertinenza, censito al catasto fabbricati di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, Foglio di mappa N. 85, Particella 1764, sub. 1, corte - bene comune non censibile (b.c.n.c.) - sub. 2, z. c. 1, natura C/1 - negozi e botteghe - classe 4, consistenza 400 m², superficie catastale totale 458 m², rendita € 3.387,96, catastalmente contrada Savutano s.n.c., piano T-1 - sub. 3, z. c. 1, natura C/1 - negozi e botteghe - classe 4, consistenza 250 m², superficie catastale totale 264 m², rendita € 2.117,47, catastalmente contrada Savutano s.n.c.

Il lotto in esame è formato esclusivamente dal capannone commerciale, con corte esclusiva, prospiciente via Savutano, allocato al numero civico N. 44.

I cespiti presi a paragone risultano ubicati in Sambiasse (CZ), in zone limitrofe al bene oggetto di stima **(vedi allegato M)** e presentano caratteristiche simili.

Dalle ricerche effettuate sono stati selezionate alcune compravendite (delle quali si è accertato il reale prezzo di vendita **(vedi allegato M)**), dei quali, di seguito, sono indicate le informazioni più rilevanti:

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO RICHIESTO	VALORE UNITARIO
Capannone in vendita con ampio locale per lavorazione, zona	600.00 mq	€ 450.000,00	750,00 €/mq



esposizione e vendita uffici e servizi, parcheggi → Lamezia Terme (CZ)			
Capannone ad uso commerciale/industrial e in zona collinare → San Sidero - Lamezia Terme (CZ)	300.00 mq + 1.000,00 mq	€ 400.000,00	1.000,00 €/mq
Locale in vendita vicino la stazione al piano terra, idoneo per la vendita di articoli al pubblico → Nicastro - Lamezia Terme (CZ)	178.00 mq	€ 190.000,00	1.067,42 €/mq

Le vendite sopra esposte, sono stati ritenuti compatibili, sia per tipologia che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si può passare dunque alla fase successiva.

- **DEFINIZIONE DELLE CARATTERISTICHE**

- *Data (DAT):*

Contata in mesi retrospettivamente a partire dal momento di stima - Nel caso in esame i cespiti presi a paragone sono stati compravenduti nei sei mesi precedenti.

- *Superficie complessiva (SUP):* misurata in metri quadrati m²;

- *Superficie Esterna (EST):*

misurata in metri quadrati m², consiste nel tenere conto della superficie esterna di pertinenza del lotto (corte), nella formazione del prezzo dell'immobile;

- *Numero di servizi presenti (SER)*

Consiste nel tenere conto del numero di servizi presenti nella formazione del prezzo dell'immobile;



➤ *Dotazione di impianti tecnologici (IMP):*

Consiste nel tenere conto della presenza degli impianti nella formazione del prezzo dell'immobile.

➤ *Stato di manutenzione (MAN):*

Mira a rappresentare il deperimento fisico dell'immobile tenendo conto dello stato di manutenzione misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1 = buona/media; 0 = scarsa.

➤ *Ubicazione (UBI):*

misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1 = buona/media; 0 = scarsa.

➤ *Accessibilità (ACS):*

Mira a rappresentare la facilità di accesso al cespite. -Misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1 = buona/media; 0 = scarsa.

• **ALTRE CARATTERISTICHE (COETERIS PARIBUS)**

Altre caratteristiche sono importanti per cespiti immobiliari quali ad esempio: la localizzazione geografica, l'aspetto artistico-architettonico, la presenza di giardini.

Nel caso in esame queste variabili non vengono considerate perché il campione estimativo presenta, per queste caratteristiche, parità di condizioni.

		TABELLA DEI DATI				
SE	ZIONE DEI		Unità A	Unità B	Unità C	Soggetto
		PRZ (€)	450.000,00	400.000,00	190.000,00	?
		DAT (mesi)	6	4	6	0



	SUP (mq)	600	300	178	707,15
	EST (mq)	0	1000	0	1.303,82
	SER (n)	2	1	1	2
	IMP (2 - 0)	1	2	1	2
	MAN	1	1	1	2
	UBI	2	1	1	2
	ACS	2	2	1	2

Come più volte spiegato la stima mediante il Market Comparison Approach, consiste nell'effettuare una serie di "aggiustamenti" dei prezzi di mercati noti riferiti agli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari, così facendo, alla fine, verrà determinato il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima.

Di seguito si chiariranno i concetti per la determinazione dei prezzi marginali presi a confronto, e l'analisi verrà rappresentata tramite una tabella riassuntiva dei dati.

- **ANALISI DEI PREZZI MARGINALI**

Prezzo marginale della data (DAT)

I prezzi sono aggiornati al momento di stima utilizzando i numeri indici per le famiglie di operai e di impiegati, pubblicati dall'ISTAT, in mancanza di dati statistici e di altre informazioni relative al mercato immobiliare della zona, secondo la seguente relazione:

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



dove P^* è il prezzo aggiornato al momento di stima, P_0 è il prezzo di compravendita, NI^a è il numero indice relativo al mese rispetto al quale è effettuato l'aggiornamento, NI^p è il numero indice relativo al mese in cui è avvenuta la compravendita **(vedi allegato M)**.

Indici ISTAT													
	gen	feb	mar	apr	mag	giu	lug	ago	set	ott	nov	dic	media
2016	99,70	99,50	99,60	99,60	99,70	99,90	100,00	100,20	100,00	100,00	100,00	100,30	99,90
2017	100,60	101,00	101,00	101,30	101,10	101,00							

Prezzo marginale della superficie complessiva (SUP)

Il prezzo medio della superficie complessiva è pari a: $P_{SUP} = \frac{PRZ}{SUP}$

Dove PRZ rappresenta il prezzo totale di compravendita e SUP la superficie complessiva del bene.

Il prezzo marginale della superficie complessiva del cespite può essere rappresentato dal minore dei prezzi medi calcolati, per il fatto che la curva del prezzo marginale giace al di sotto della curva del prezzo medio che, quindi, rappresenta una sovrastima del prezzo marginale per qualsiasi livello della superficie.

Prezzo marginale della Superficie esterna (EST)

Il prezzo medio della superficie complessiva è pari a:

$$P_{EST} = P_{SUP} \times 0,1$$

Con 0,1 → indice mercantile esterno.

Prezzo marginale dei servizi (SER)

Il prezzo marginale dei servizi è pari a:

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

In cui C è il costo del servizio a



nuovo, t la vetustà, n la vita utile.

Prezzo marginale degli impianti (IMP)

Il prezzo marginale degli impianti è pari a: $P_{IMP} = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right) =$

5.000,00 €/mq.

In cui C è il costo di impianto che si pone forfettariamente pari a 10.000,00 euro, t la vetustà, n la vita utile.

Prezzo marginale stato di manutenzione (MAN)

Si considerano tre classi alle quali sono attribuiti i punti 0 - 1- 2, il prezzo marginale è definito pari al costo di intervento necessari per passare da un livello al successivo, si ipotizza che tale passaggio abbia un costo di 5.000,00 euro.

Tabella di valutazione

Nella tabella di valutazione sono riportate le unità immobiliari di confronto in base al loro prezzo e alle loro caratteristiche, in modo da calcolare i prezzi corretti nell'ultima riga, ossia, rappresentano idealmente i prezzi che avrebbero presentato le unità immobiliari di confronto se fossero state uguali all'immobile oggetto di stima, salvo in questo caso che per l'ubicazione e per l'accessibilità.

Le caselle della tabella di valutazione rappresentano il prodotto tra il prezzo marginale e la differenza della caratteristica rispetto all'immobile oggetto di stima.

	DEI PREZZI	PREZZI MARGI NALI PER OGNI	prezzi marginali data		
			p data A	454.896,1	



			4	
	p data B	401.978,2	4	
	p data C	192.067,2	6	
prezzi marginali superficie				
	p sup A	750,00		
	p sup B	1.000,00		
	p supC	1.067,42		
prezzi marginali Esterno				
	p EST	90,00		
prezzi marginali Servizi				
	p SER	5.000,00		
prezzi marginali impianti				
	p IMP	5.000,00		
prezzi marginali Manutenzione				
	p MAN	5.000,00		
TABELLA DEI PREZZI CORRETTI (euro)				
		A	B	C
	Prezzo	450.000,00	400.000,00	190.000,00
	Data DAT	4.896,14	1.978,24	2.067,26
	Superficie SUP	80.364,00	305.364,00	396.864,00
	EST	117.343,80	27.343,80	117.343,80
	SER	0,00	5.000,00	5.000,00
	IMP	5.000,00	0,00	5.000,00
	MAN	5.000,00	5.000,00	5.000,00
	TOTALE	662.603,94	744.686,04	721.275,06

• **SISTEMA DI STIMA**

Il sistema di stima mira a stimare il valore di mercato dell'immobile *de quo* e dei prezzi marginali dell'ubicazione e della vista panoramica.

Si basa sul confronto (in termini di punteggio) delle



caratteristiche anzidette, svolgendo poi delle operazioni matriciali.

Nel caso specifico il sistema di stima è composto dai seguenti

elementi:

$$D_d = \begin{bmatrix} 1 & (2-2) & (2-2) \\ 1 & (1-2) & (2-2) \\ 1 & (1-2) & (1-2) \end{bmatrix}; \quad \hat{p} = \begin{bmatrix} V_S \\ P_{UBI} \\ P_{PAN} \end{bmatrix}; \quad P = \begin{bmatrix} 662.603,94 \\ 744.686,04 \\ 721.275,06 \end{bmatrix}$$

In cui \hat{p} è il vettore dei prezzi ricercati, D_d è la matrice delle caratteristiche confrontate e P è il vettore dei prezzi corretti anzi determinati.

La soluzione, ovvero, il vettore dei prezzi, è fornita risolvendo il sistema:

$$\hat{p} = D_d^{-1} \times P$$

In cui D_d^{-1} rappresenta la matrice inversa.

MATRICE INVERSA DELLE CARATTERISTICHE		
1,00	0,00	0,00
1,00	-1,00	0,00
0,00	1,00	-1,00

In particolare dunque, la risoluzione del sistema ha fornito i seguenti risultati:

VETTORE PRZ CORRETTI	VETTORE PRZ CORRETTI	VETTORE PRZ RICERCATI	VETTORE PRZ RICERCATI
Prezzo marg. A	662.603,94	Prz SOGG.	662.603,94
Prezzo marg. B	744.686,04	Prz. UBI	-82.082,10
Prezzo marg. C	721.275,06	Prz. ACS	23.410,98

• **VERIFICA**

L'attendibilità del risultato ottenuto con il MCA si verifica con la

stima monoparametrica riferita alla superficie del lotto.



I prezzi totali sono aggiornati alla data di stima ed il valore di stima del bene *de quo* è pari a:

$$V_s = \frac{\sum_{k=1}^n P_k}{\sum_{k=1}^n (SUP_k)} (SUP_s)$$

Con P_k rappresentante i prezzi rivalutati rispetto la data della stima, precisando che il pedice k indica gli immobili presi in raffronto e il pedice s il soggetto.

Si ottiene, dunque:

STIMA MONOPARAMETRICA						
FASE 4	MONOPARAMETRICA E		A	B	C	SOGGETTO
		Prezzo	450.000,00	400.000,00	190.000,00	---
		P RIV.	454.896,14	401.978,24	192.067,26	---
		SUP (mq)	600,00	300,00	178,00	707,15
PREZZO DEL SOGGETTO						
688.090,15						
VERIFICA ERRORE PERCENTUALE						
0,04						

Allo scopo di assicurare la veridicità del valore di stima computato, si deve fare un controllo dell'errore commesso, il quale, valutato in valore assoluto, deve essere inferiore al 5% per essere considerata valida l'analisi condotta.

Nel caso esaminato, l'errore percentuale tra il valore di stima computato con il MCA e la stima monoparametrica.

Nel caso in esame è pari a: 0,04 dunque il risultato è attendibile.

- **Conclusioni**



Il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima, fornito col metodo MCA è pari, dunque, a **662.603,94 Euro**.

C'è però, un altro riscontro che occorre effettuare allo scopo di fornire una stima quanto più precisa e centrata, ossia, i valori inseriti nella "tabella dati", fornita dall'osservatorio del mercato immobiliare, a cura dell'agenzia delle entrate.

Nel particolare, l'O.M.I. per la tipologia "Negozzi" (ossia la categoria più prossima a quella del fabbricato in esame) nella zona "D11 - zona periferica/CERASOLO, SAVUTANO, FELICETTA, COSCHI, CUTURA", micro zona catastale n. 1, offre dei valori di mercato unitari variabili tra un minimo di 980,00 ed un massimo di 1.300,00 €/mq (superficie lorda) **(vedi allegato M)**.

Il sottoscritto, nello stabilire il più probabile valore unitario, ha tenuto conto che l'immobile è sottoposto ad espropriazione forzata (art. 2923, Codice Civile), in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile e dello stato del fabbricato in generale e della corte esclusiva a corredo, ritiene che il valore unitario che pare più appropriato per il capannone in esame è pari a 980,00 €/mq (superficie lorda), ovvero il valore minimo tra quelli stabiliti dall'O.M.I.

Il prezzo vagliato, viene ritenuto congruo ed idoneo per essere utilizzato come valore unitario da attribuire al cespite; il valore scelto, ancora, si adatta bene con i valori medi di riferimento ricavati dalle compravendite di riferimento (fatte le opportune considerazioni, prima esplicitate); pertanto, vista la natura del cespite, tenuto conto che si tratta di una vendita all'asta, che il cespite è occupato, in



considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché, per eventuali spese insolute, il valore unitario che pare più probabile è, per l'appunto euro 980,00 al metro quadrato.

L'estensione alla quale bisogna riferirsi, per quanto riguarda gli edifici, è la superficie commerciale, ossia quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresi degli stessi), sommata alla metà dell'area dei muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali; a questa bisogna aggiungere la superficie dei vani accessori, moltiplicati per un coefficiente che li rapporti alla superficie abitativa.

Di seguito si riporta il calcolo della superficie rilevata e misurata:

LOTTO 2 - CAPANNONE + CORTE				
PIANO	ZONA	Sup. Commerciale	Coeff. Omo.	Sup. Comm. Omo.
Piano Terra	CAPANNONE	532,72	1	532,72
	SCALE	6,54	0,3	1,96
	CORTE	1.303,82	0,1	130,38
parziale		1.843,08		665,06
Piano PRIMO	CAPANNONE	172,47	1	172,47
parziale		172,47		172,47
TOTALE LOTTO 2		2.015,55		837,53

In totale, quindi, la superficie commerciale dell'immobile



componente il *Lotto 2*, è pari a mq **837,53 mq**.

Tenuto conto della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in mq 837,53, avremo un valore del lotto pari ad **€ 820.779,4**.

La scelta del valore, è basato dalle indagini condotte dal sottoscritto sulle aree e le zone limitrofe a quella nella quale è ubicato il complesso immobiliare; i valori offerti dall'agenzia delle entrate con la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" sono "fuori mercato", in quanto eccessivamente sovrastimati.

In altre parole, forse perché i dati sono riferiti al secondo semestre del 2016, in un mercato oramai stagnante, i dati sono snaturati, anzi se utilizzati potrebbero falsare completamente la stima del valore di mercato.

La strada maestra per la determinazione del valore unitario, quindi, rimane l'indagine diretta sul mercato immobiliare, nello stato attuale; l'unica soluzione capace di offrire dei valori accettabili e confrontabili con il cespite in esame.

Sulla scorta di quanto affermato, ovvero, che il bene è stato pignorato per l'intero, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare è pari al valore prossimo a quello determinato con il MCA (tenendo in debito conto i prezzi dell'agenzia delle entrate), ossia **euro 750.000,00** (euro settecentocinquantamila euro), valore arrotondato.

Si riportano a seguire, le stime effettuate per i terreni aventi vocazioni differenti, in particolare il procedimento di stima per esteso



(MCA) è il medesimo già esposto per le stime antecedenti, pertanto si riporteranno i risultati ottenuti, con il medesimo processo, esplicitando, naturalmente, gli elementi di riscontro differenti utilizzati, attinenti alle caratteristiche intrinseche dei terreni in esame.

STIMA DI UN TERRENO (Lotti 3, 5, 8, 11, 12, 13, 17)

LOTTO 3: TERRENO censito al Catasto terreni, del comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, foglio di mappa N. 85, particella 1765, vigneto di classe 1[^], superficie 1.170 mq, R.D. € 19.94, R.A. € 7,25.

Il **Lotto 3**, consta nell'appezzamento di terreno parte integrante della corte di pertinenza al complesso immobiliare identificato col "Lotto 2" insistente su Via Savutano 44, in Sambiasse di Lamezia Terme.

Considerato che tale porzione di terreno è ubicata in posizione limitrofa al lotto 2 e ne ha pertanto la stessa natura, ovvero una porzione di corte cementata utilizzata come parcheggio, si è ritenuto opportuno valutarla rifacendosi alla stima del suddetto lotto 2, considerando la qualità del suolo con un rapporto mercantile di omogeneizzazione, considerato lo stato d'uso attuale, pari a 0,12.

Il valore unitario così scaturito è di euro 90,00 al mq.

Il terreno considerato ha la seguente consistenza:

FOGLIO	PARTICELLA	CONSISTENZA (mq)
85	1765	1.117,00
TOTALE		1.117,00

❖ VALORE DI STIMA: 1.117,00 mq x 90,00 €/mq

= 105.300,00 €



❖ VALORE DEL BENE: **100.000,00 euro** (centomila euro)

valore arrotondato.

LOTTO 5: TERRENO AGRICOLO in Sambiasse di Lamezia Terme, censito al Catasto rustico al Foglio 85, Particella 1525, vigneto di classe 1, superficie 1.059 mq, R.D. € 18,05, R.A. € 6,56 - Foglio 85, Particella 1535, vigneto di classe 1, superficie 381 mq, R.D. € 6,49, R.A. € 2,36 - Foglio 85, Particella 1546, vigneto di classe 1, superficie 1.036 mq, R.D. € 17,66, R.A. € 6,42.

Il suolo agricolo con accesso da via Tommaso Colloca, in Sambiasse di Lamezia Terme, con accesso da via Tommaso Colloca, è ubicato nella zona urbanizzata della località Savutano ed ha pertanto tale vocazione, si accede mediante un cancello veicolare in acciaio.

Dalle ricerche effettuate sono stati selezionate alcune compravendite (delle quali si è accertato il reale prezzo di vendita) **(vedi allegato M)**, dei quali, di seguito, sono indicate le informazioni più rilevanti:

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO RICHIESTO	VALORE UNITARIO
Terreno in pieno centro urbano di forma regolare e pianeggiante con presenza di punti d'acqua, impianto di illuminazione, linea telefonica cancello, rispondente ai nuovi requisiti del PSC → Lamezia Terme (CZ) - zona Savutano	2.120,00 mq	€ 199.999,00	94,34 €/mq
Terreno in zona urbanizzata fronte panoramico → Lamezia Terme (CZ) - zona Magolà	600,00 mq	€ 125.000,00	189,39 €/mq
Terreno in zona a prevalente destinazione residenziale 1 fronte stradale → Lamezia Terme (CZ) - via degli Itali	2.200,00 mq	€ 168.000,00	76,36 €/mq



Le vendite sopra esposte, sono stati ritenuti compatibili, sia per tipologia che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si può passare dunque alla fase successiva.

A differenza dell'intero procedimento del MCA sopra esposto, le caratteristiche considerate per la valutazione dei terreni sono state:

➤ **Data (DAT):**

Contata in mesi retrospettivamente a partire dal momento di stima – Nel caso in esame i cespiti presi a paragone sono stati compravenduti nei sei mesi precedenti.

➤ **Superficie complessiva (SUP):** misurata in metri quadrati m²;

➤ **Fronte stradale (FRO):** *misurata come numero di fronti esterni sulle strade comunali principali, valutata in n°;*

➤ **Configurazione planimetrica (CON):** *misurata con una scala dicotomica (1-0), 1 = regolare e 0 = irregolare.*

➤ **Stato di manutenzione (MAN):** Mira a rappresentare il deperimento fisico dell'immobile tenendo conto dello stato di manutenzione misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1 = buona/media; 0 = scarsa.

➤ **Inquinamento (INQ):** *misura il grado di inquinamento presente sul terreno con una scala dicotomica (2-0), 2= sostanze pericolose; 1 = inquinamento medio e 0 = senza inquinamento;*

➤ **Ubicazione (UBI):** misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1 = buona/media; 0 = scarsa.

➤ **Accessibilità (ACS):**



Rappresenta la possibilità di accedere più o meno facilmente al bene;

- **Altre caratteristiche (coeteris paribus)**

Altre caratteristiche sono importanti per cespiti immobiliari quali ad esempio: la localizzazione geografica, l'aspetto artistico-architettonico, la presenza di giardini.

SUPERFICI RILEVATE E MISURATE:

Identificazione catastale	Tipologia	Superficie (mq)
F. 85 P. 1525	TERRENO in zona urbana	1.059,00
F. 85 P. 1535	TERRENO in zona urbana	381,00
F. 85 P. 1546	TERRENO in zona urbana	1.036,00
TOTALE LOTTO 5		2.476,00

❖ **VALORE DI STIMA CON MCA: 187.776,54 euro;**

❖ **VALORE DEL BENE: 180.000,00 euro** (centottantamila euro) valore arrotondato.

LOTTO 8: TERRENO AGRICOLO, censito al Catasto rustico al Foglio 86, Particella 264, porzione AA, seminativo di classe 2[^], superficie 2.100 mq, R.D. € 7,59, R.A. € 2,17, porzione AB, vigneto di classe 1[^], superficie 150 mq, R.D. € 2,56, R.A. € 0,93 - Foglio 86, Particella 265, porzione AA, seminativo di classe 2[^], superficie 400 mq, R.D. € 1,45, R.A. € 0,41, porzione AB, vigneto di classe 1[^], superficie 80 mq, R.D. € 1,36, R.A. € 0,50 - Foglio 86, Particella 266, porzione AA, seminativo di classe 2[^], superficie 2.000 mq, R.D. € 7,23, R.A. € 2,07, porzione AB, vigneto di classe 1[^], superficie 140 mq, R.D. € 2,39, R.A. € 0,87 - Foglio 85, Particella 267, seminativo di classe 2[^], superficie 1.400 mq, R.D. € 5,06, R.A. € 1,45 - Foglio 86, Particella 341, porzione AA, seminativo di classe 2[^], superficie 800 mq, R.D. € 2,89, R.A. € 0,83, porzione AB, vigneto di classe 1[^], superficie 90 mq, R.D. € 1,53, R.A. € 0,56.



Il **lotto 8** è costituito da un appezzamento di terreno agricolo nel quale è posizionata un traliccio che ospita delle antenne per telecomunicazioni, con accesso da via Bruno Napoleone Ruberto (traversa di via Savutano), in Sambiasse di Lamezia Terme.

Nel procedimento di stima, si è tenuto conto della presenza di tale apparato, infatti, sia nella ricerca che nella scelta degli elementi di riscontro, si è cercato di individuare terreni che avessero un maggiore "pregio" di un terreno meramente a vocazione agricola per avvicinarsi quanto più possibile al bene da stimare.

Dalle ricerche effettuate sono stati selezionate alcune compravendite (delle quali si è accertato il reale prezzo di vendita) **(vedi allegato M)**, dei quali, di seguito, sono indicate le informazioni più rilevanti:

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO RICHIESTO	VALORE UNITARIO
Terreno FL di forma regolare attualmente coltivato ad uliveto la zona in cui ricade è completamente urbanizzata → Lamezia Terme (CZ) - via S. Umile di Bisignano	7.300,00 mq	€ 335.000,00	45,89 €/mq
Terreno in zona urbanizzata confinante con piano API posto dietro la palestra agraria a Savutano → Lamezia Terme (CZ) - zona Savutano	5.000,00 mq	€ 100.000,00	20,00 €/mq
Terreno in zona a prevalente destinazione residenziale 1 fronte stradale → Lamezia Terme (CZ) - via degli Itali	4.400,00 mq	€ 168.000,00	38,18 €/mq

Le vendite sopra esposte, sono stati ritenuti compatibili, sia



per tipologia che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si può passare dunque alla fase successiva.

SUPERFICI RILEVATE E MISURATE:

Identificazione catastale	Tipologia	Superficie (mq)
F. 86 P. 264	TERRENO zona FIS (PRG) ma si stima come agricolo ¹	2.250,00
F. 86 P. 265	TERRENO agricolo VIGNETO	480,00
F. 86 P. 266	TERRENO agricolo VIGNETO	2.140,00
F. 86 P. 267	TERRENO agricolo VIGNETO	1.400,00
F. 86 P. 341	TERRENO agricolo VIGNETO	890,00
TOTALE LOTTO 8		7.160,00

❖ VALORE DI STIMA CON MCA: **152.235,98 euro**

❖ VALORE DEL BENE: **150.000,00 euro (centocinquantamila euro)**

LOTTO 11: Suolo urbanizzato, censito al Catasto rustico al Foglio 37, particella 830, uliveto di classe 2[^], superficie 170 mq, R.D. € 0,97, R.A. € 0,61 e Foglio 37, particella 1694, uliveto di classe 1[^], superficie 137 mq, R.D. € 1,03, R.A. € 0,5.

È composto da un suolo urbanizzato (senza attitudine edificatorie, oramai sfruttate ed utilizzate) utilizzato, impropriamente ed arbitrariamente come parcheggio dai conduttori degli alloggi

¹ Tale porzione di terreno, viene stimata come agricolo, per una duplice motivazione, in primo luogo poiché lo stato d'uso attuale e la vocazione delle particelle limitrofe incluse nel pignoramento, è indubbiamente quella agricola, tutto ciò confermato dalle direttive del nuovo PSC (adottato e non ancora approvato), il quale lo individua come "ZONA AGRICOLA PERIURBANA" normata dall'art. 84 del REU.



viciniori, con accesso diretto da via Degli Itali, in Nicastro di Lamezia Terme.

I cespiti presi a paragone risultano ubicati in Lamezia Terme, in zone limitrofe al bene oggetto di stima **(vedi allegato M)** e presentano caratteristiche similari; in particolare risultano tutti da ristrutturare similmente al cespite *de quo*.

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

È stato necessario, quindi, selezionare tra le svariate offerte, quelle che anche per ubicazione e destinazione finale fossero compatibili con i cespiti in esame.

Dalle ricerche effettuate sono stati selezionate alcune compravendite (delle quali si è accertato il reale prezzo di vendita) **(vedi allegato M)**, dei quali, di seguito, sono indicate le informazioni più rilevanti:

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO RICHIESTO	VALORE UNITARIO
Terreno con affaccio sulla via principale con possibilità edificatoria → Lamezia Terme (CZ) - via Marconi	796,00 mq	€ 210.000,00	263,82 €/mq
Terreno in zona urbanizzata confinante con piano API posto dietro la palestra agraria a Savutano → Lamezia Terme (CZ) - zona Savutano	5.000,00 mq	€ 100.000,00	20,00 €/mq
Terreno in zona a	4.400,00 mq	€ 168.000,00	38,18 €/mq



prevalente destinazione residenziale 1 fronte stradale → Lamezia Terme (CZ) - via degli Itali			
--	--	--	--

Le vendite sopra esposte, sono stati ritenuti compatibili, sia per tipologia che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si può passare dunque alla fase successiva.

A parte gli elementi di riscontro sopra enumerati, il procedimento di stima utilizzato, nonché i parametri valutati, risultano essere gli stessi utilizzati per il lotto 3, pertanto, si riporteranno sinteticamente i risultati ottenuti:

SUPERFICI RILEVATE E MISURATE:

TERRENI - NICASTRO		
Identificazione CATASTALE	Tipologia	Superficie
F. 37 P. 830	TERRENO URBANIZZATO	170,00
F. 37 P. 1694	TERRENO URBANIZZATO	137,00
TOTALE LOTTO 11		307,00

- ❖ VALORE DI STIMA CON MCA: **32.159,03 euro**
- ❖ VALORE DEL BENE: **30.000,00 euro** (trentamila euro) valore arrotondato

LOTTO 12: suolo urbanizzato in Nicastro di Lamezia Terme, censito al Catasto rustico al Foglio 37, Particella 719, uliveto di classe 1[^], superficie 90 mq, R.D. € 0,67, R.A. € 0,35.

Il **lotto 12** si compone di un suolo urbanizzato (senza attitudini edificatorie, oramai sfruttate) utilizzato impropriamente ed arbitrariamente come corte ad uso comune dai conduttori dell'adiacente condominio, con accesso diretto da via Dei Taurini



incrocio con via Degli Uliveti, traverse di via Bizantini, in Nicastro di Lamezia Terme, delimitato sui lati Nord ed Ovest dal muro di recinzione del fabbricato condominiale.

Essendo il cespite componente il lotto in esame, vicino, nonché "simile" al lotto su stimato (lotto 11), il procedimento di stima utilizzato, nonché i parametri valutati e gli elementi di riscontro risultano essere i medesimi utilizzati per la stima del lotto 11, pertanto, si riporteranno sinteticamente solo i risultati ottenuti:

SUPERFICI RILEVATE E MISURATE:

TERRENI - NICASTRO		
Identificazione catastale	Tipologia	Superficie (mq)
F. 37 P. 264	TERRENO edificabile	90,00
TOTALE LOTTO 12		90,00

- ❖ **VALORE DI STIMA CON MCA: 10.181,97 euro**
- ❖ **VALORE DEL BENE: 10.000,00 euro (diecimila euro)**

LOTTO 13: appezzamento di terreno agricolo, in Sant'Eufemia Lamezia, territorio di Lamezia Terme, mediante una strada sterrata che serve le innumerevoli proprietà agricole distribuite nell'area, censito al Catasto rustico al Foglio 16, Particella 128, vigneto di classe 1[^], superficie 1.050 mq, R.D. € 17,90, R.A. € 6,51 - Foglio 16, Particella 129, vigneto di classe 1[^], superficie 2.060 mq, R.D. € 35,11, R.A. € 12,77 - Foglio 16, Particella 264, vigneto di classe 1[^], superficie 980 mq, R.D. € 16,70, R.A. € 6,07 - Foglio 16, Particella 265, vigneto di classe 1[^], superficie 1.410 mq, R.D. € 24,03, R.A. € 8,74 - Foglio 16, Particella 359, vigneto di classe 1[^], superficie 930 mq, R.D. € 15,85, R.A. € 5,76 - Foglio 16, Particella 360, vigneto di classe 1[^], superficie 720 mq, R.D. € 12,27, R.A. € 4,46 - Foglio 16, Particella 361, vigneto di classe 1[^], superficie 600 mq, R.D. € 10,23, R.A. € 3,72 - Foglio 16, Particella 362, vigneto di classe 1[^], superficie 890 mq, R.D. € 15,17, R.A. € 5,52.

Esteso terreno agricolo, suddiviso in due porzioni da un canale del Consorzio di Bonifica, con accesso dalla strada di servizio esterna



all'Aeroporto Internazionale di Lamezia Terme "Sant'Eufemia", lato Nord che si dipana dalla grande rotatoria sulla S.S. N. 18 ed incrocia viale Rodolfo Imbrogno (viale di accesso principale agli imbarchi/arrivi aeroportuali),

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

Dalle ricerche effettuate sono stati selezionate alcune compravendite (delle quali si è accertato il reale prezzo di vendita) **(vedi allegato M)**, dei quali, di seguito, sono indicate le informazioni più rilevanti:

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO RICHIESTO	VALORE UNITARIO
Terreno agricolo coltivato ad uliveto località bivio Bagni → Lamezia Terme (CZ)	2.000.00 mq	€ 70.000,00	€/mq 35,00
Terreno agricolo in zona S. Eufemia pianeggiante, ottima posizione → Lamezia Terme (CZ) - località Risi	2.115.00 mq	€ 37.000,00	€/mq 17,49
Terreno agricolo in zona S. Minà uliveto produttivo pianeggiante, ottima zona panoramica → Lamezia Terme (CZ) - località S. Minà	2.350.00 mq	€ 30.000,00	€/mq 12,77

Le vendite sopra esposte, sono stati ritenuti compatibili, sia per tipologia che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si può passare dunque alla fase successiva.

A parte gli elementi di riscontro su elencati, il procedimento di stima utilizzato, nonché i parametri valutati, risultano essere gli stessi utilizzati per il lotto 3, pertanto si riporteranno sinteticamente i



risultati ottenuti:

SUPERFICI RILEVATE E MISURATE:

LOTTO 13 - TERRENI - S. EUFEMIA		
Identificativo catastale	Tipologia	Superficie
F. 16 P. 128	TERRENO agricolo	1.050,00
F. 16 P. 129	TERRENO agricolo	2.060,00
F. 16 P. 264	TERRENO agricolo	980,00
F. 16 P. 265	TERRENO agricolo	1.410,00
F. 16 P. 359	TERRENO agricolo	930,00
F. 16 P. 360	TERRENO agricolo	720,00
F. 16 P. 361	TERRENO agricolo	600,00
F. 16 P. 362	TERRENO agricolo	890,00
TOTALE LOTTO 13		8.640,00

❖ VALORE DI STIMA CON MCA: **145.527,58 euro**

❖ VALORE DEL BENE: **140.000,00 euro** (quarantamila euro)

LOTTO 17: suolo urbanizzato in Nicastro di Lamezia Terme, censito al Catasto rustico al Foglio 14, Particella 924, seminativo di classe 2[^], superficie 290 mq, R.D. € 1,20, R.A. € 0,30.

Il lotto 17 si compone di un suolo urbanizzato utilizzato impropriamente ed arbitrariamente come parcheggio dai conduttori degli alloggi del "palazzo Scotellaro", con accesso diretto da Viale Piazza Italia, mediante una traversa "senza nome" nel comune di S. Eufemia - Lamezia Terme (CZ).

Considerato che tale porzione di terreno componente il lotto in esame ha una vocazione "simile" al lotto prima stimato (lotto 5), ovvero è una porzione di terreno che pur risultando catastalmente "agricola", risulta avere delle caratteristiche di pregio superiori



acquisite grazie all'ubicazione e al relativo adeguamento alla zona fortemente urbanizzata nella quale si trova collocato.

Il procedimento di stima utilizzato, dunque, nonché i parametri valutati e gli elementi di riscontro risultano essere i medesimi utilizzati per la stima del lotto 5, pertanto, si riporteranno sinteticamente solo i risultati ottenuti:

SUPERFICI RILEVATE E MISURATE:

LOTTO 17 - TERRENO - S. EUFEMIA		
Identificazione Catastale	Tipologia	Superficie
F. 14 P. 924	TERRENO zona B1	290,00
parziale		290,00
TOTALE LOTTO 17		290,00

❖ *VALORE DI STIMA CON MCA: 21.663,10 euro*

❖ *VALORE DEL BENE: 20.000,00 euro (ventimila euro)*

STIMA DEGLI ALLOGGI (Lotto 4, 6, 9, 10, 14)

Si riportano a seguire, le stime effettuate per gli appartamenti, differenti per ubicazione, taglio, livello di finiture e categorie appartenenti al monte immobiliare, in particolare, il procedimento di stima per esteso (MCA) si riporta unicamente per il primo cespite, degli altri lotti si riporteranno i risultati ottenuti, con il medesimo processo, esplicitando, naturalmente, gli elementi di riscontro differenti utilizzati, attinenti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite valutato.

LOTTO 4: EDIFICIO INDIPENDENTE CON CORTE COMUNE, disposto su tre livelli, corredato di corte esclusiva, ubicato in via Savutano 70, in Sambiasse di Lamezia Terme, censito al Catasto fabbricati al Foglio 85, Particella 714, sub. 1,



corte - (b.c.n.c.) - sub. 2, scale - (b.c.n.c.) - sub. 3, z. c. 1, natura A/3 - abitazioni di tipo economico - classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 119 m2, superficie catastale totale escluse aree scoperte 119 m2, rendita € 355,06, contrada Savutano 102, piano T, interno 1 - sub. 4, z. c. 1, natura A/3 - abitazioni di tipo economico - classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 131 m2, superficie catastale totale escluse aree scoperte 129 m2, rendita € 419,62, contrada Savutano 102, piano 1, interno 2 - sub. 5, z. c. 1, natura A/3 - abitazioni di tipo economico - classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 101 m2, superficie catastale totale escluse aree scoperte 96 m2, rendita € 290,51, catastalmente contrada Savutano 102, piano 2, interno 3.

L'unità immobiliare conta uno stabile abitativo che conta tre livelli abitabili con relativa corte di pertinenza.

I cespiti presi a paragone risultano ubicati in Lamezia Terme (CZ), zone limitrofe al bene oggetto di stima **(vedi allegato J)**, presentano caratteristiche simili e sono stati analizzati attenendosi a quanto esposto sopra. Pertanto, è stato possibile identificare altri immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

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

È stato necessario, quindi, selezionare tra le svariate offerte, quelle che anche per ubicazione e destinazione finale fossero compatibili con i cespiti in esame.

Dalle ricerche effettuate sono stati selezionate alcune compravendite (delle quali si è accertato il reale prezzo di vendita) **(vedi allegato M)**, dei quali, di seguito, sono indicate le informazioni più rilevanti:

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO RICHIESTO	VALORE UNITARIO
Appartamento in vendita al	90.00 mq	€ 125.000,00	€/mq 1.388,89



piano 3 con ascensore 2 terrazzi cantina riscaldamento autonomo riserva idrica pannelli solari → Lamezia Terme (CZ)			
Appartamento in vendita con annesso garage predisposizione a riscaldamento autonomo climatizzatori, videocitofono, riserva idrica, corte di pertinenza → Lamezia Terme (CZ) - via Savutano	110.00 mq + 50.00 mq	€ 135.000,00	€/mq 843,22
Fabbricato ingresso fronte strada con corte esclusiva 2 piani, riscaldamento autonomo e climatizzatore → Lamezia Terme (CZ)	240.00 mq+ 500.00 mq	€ 270.000,00	€/mq 931,03

Le vendite sopra esposte, sono stati ritenuti compatibili, sia per tipologia che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si può passare dunque alla fase successiva.

Gli annunci sopra esposti sono stati ritenuti compatibili per il metodo di stima mediante il MCA.

Si espone a seguire il procedimento completo per la stima del lotto (stima di un Appartamento), si precisa che il valore di ogni lotto è stato computato singolarmente ma si riporta il procedimento esteso solo per il primo.

- **Definizione delle caratteristiche**

- **Data (DAT):**

Contata in mesi retrospettivamente a partire dal momento di stima - Nel caso in esame i cespiti presi a paragone sono stati compravenduti nei sei mesi precedenti.

- **Superficie complessiva (SUP):** misurata in metri quadrati



m²;

➤ *Superficie corte (COR)*: misurata in metri quadrati m²;

➤ *Numero di servizi presenti (SER)*:

Consiste nel tenere conto del numero di servizi presenti nella formazione del prezzo dell'immobile;

➤ *Numero di appartamenti (APP)*:

Consiste nel tenere conto del numero di appartamenti indipendenti presenti nel complesso immobiliare nella formazione del prezzo dell'immobile;

➤ *Stato di manutenzione (MAN)*:

Mira a rappresentare il deperimento fisico dell'immobile tenendo conto dello stato di manutenzione misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1 = buona/media; 0 = scarsa.

➤ *Ubicazione (UBI)*:

misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1 = buona/media; 0 = scarsa.

➤ *Esposizione (ESP)*:

Mira a rappresentare l'esposizione geografica del bene. - Misurata con una scala dicotomica (2-1-0); 2 = ottima; 1 = buona/media; 0 = scarsa.

• ***Altre caratteristiche (coeteris paribus)***

Altre caratteristiche sono importanti per cespiti immobiliari quali ad esempio: la localizzazione geografica, l'aspetto artistico-architettonico, la presenza di giardini.

Nel caso in esame queste variabili non vengono considerate



perché il campione estimativo presenta, per queste caratteristiche, parità di condizioni.

		TABELLA DEI DATI				
		Unità A	Unità B	Unità C	Soggetto	
FASE I	DEFINIZIONE DEI DATI	PRZ (€)	125.000,00	135.000,00	270.000,00	?
		DAT (mesi)	6	6	4	0
		SUP (mq)	90	110	240	323,00
		COR (mq)	0	50	500	316,06
		SER (n.)	1	2	2	6
		APP (n)	1	1	1	3
		MAN	1	2	1	2
		UBI	1	1	2	2
		ESP	2	1	1	2

Come più volte spiegato la stima mediante il Market Comparison Approach, consiste nell'effettuare una serie di "aggiustamenti" dei prezzi di mercati noti riferiti agli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari, così facendo, alla fine, verrà determinato il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima.

Di seguito si chiariranno i concetti per la determinazione dei prezzi marginali presi a confronto, e l'analisi verrà rappresentata tramite una tabella riassuntiva dei dati.

- **ANALISI DEI PREZZI MARGINALI**

Prezzo marginale della data (DAT)

I prezzi sono aggiornati al momento di stima utilizzando i



numeri indici per le famiglie di operai e di impiegati, pubblicati dall'ISTAT, in mancanza di dati statistici e di altre informazioni relative al mercato immobiliare della zona, secondo la seguente relazione:

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

dove P^* è il prezzo aggiornato al momento di stima, P_0 è il prezzo di compravendita, NI^a è il numero indice relativo al mese rispetto al quale è effettuato l'aggiornamento, NI^p è il numero indice relativo al mese in cui è avvenuta la compravendita **(vedi allegato M)**.

Indici ISTAT													
	<i>gen</i>	<i>feb</i>	<i>mar</i>	<i>apr</i>	<i>mag</i>	<i>giu</i>	<i>lug</i>	<i>ago</i>	<i>set</i>	<i>ott</i>	<i>nov</i>	<i>dic</i>	<i>media</i>
2016	99,70	99,50	99,60	99,60	99,70	99,90	100,00	100,20	100,00	100,00	100,00	100,30	99,90
2017	100,60	101,00	101,00	101,30	101,10	101,00							

Prezzo marginale della superficie complessiva (SUP)

Il prezzo medio della superficie complessiva è pari a: $P_{SUP} = \frac{PRZ}{SUP}$

Dove PRZ rappresenta il prezzo totale di compravendita e SUP la superficie complessiva del bene.

Il prezzo marginale della superficie complessiva del cespite può essere rappresentato dal minore dei prezzi medi calcolati, per il fatto che la curva del prezzo marginale giace al di sotto della curva del prezzo medio che, quindi, rappresenta una sovrastima del prezzo marginale per qualsiasi livello della superficie.

Prezzo marginale Corte esterna (COR)

Il prezzo medio della superficie complessiva è pari a:



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

Con 0,10 (per superfici <500 mq) → indice mercantile corte esterna.

Prezzo marginale dei servizi (SER)

Il prezzo marginale dei servizi è pari a:

$P_{SER} = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right) = 5.000,00 \text{ €/mq}$. In cui C è il costo del servizio a nuovo, t la vetustà, n la vita utile.

Prezzo numero appartamenti (APP)

Il prezzo marginale è pari a: $P_{APP} = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right) = 20.000,00 \text{ €/mq}$.

In cui C è il costo del servizio a nuovo, t la vetustà, n la vita utile.

Prezzo marginale stato di manutenzione (MAN)

Si considerano tre classi alle quali sono attribuiti i punti 0 - 1 - 2, il prezzo marginale è definito pari al costo di intervento necessari per passare da un livello al successivo, si ipotizza che tale passaggio abbia un costo di 2.000,00 euro.

Tabella di valutazione

Nella tabella di valutazione sono riportate le unità immobiliari di confronto in base al loro prezzo e alle loro caratteristiche, in modo da calcolare i prezzi corretti nell'ultima riga, ossia, rappresentano idealmente i prezzi che avrebbero presentato le unità immobiliari di



confronto se fossero state uguali all'immobile oggetto di stima, salvo in questo caso che per l'ubicazione e per l'accessibilità.

Le caselle della tabella di valutazione rappresentano il prodotto tra il prezzo marginale e la differenza della caratteristica rispetto all'immobile oggetto di stima.

FASE 2	VALUTAZIONE DEI PREZZI CORRETTI	DEFINIZIONE DEI PREZZI MARGINALI PER OGNI CARATTERISTICA	prezzi marginali data			
			p data A	126.360,04		
			p data B	136.468,84		
			p data C	271.335,31		
			prezzi marginali superficie			
			p sup A	1.388,89		
			p sup B	843,22		
			p supC	931,03		
			prezzi marginali superficie corte interna			
			p COR	84,32		
			prezzi marginali Servizi			
			p SER	5.000,00		
			prezzi marginali Appartamento			
		p APP	20.000,00			
		prezzi marginali manutenzione				
		p MAN	2.000,00			
		TABELLA DEI PREZZI CORRETTI (euro)				
			A	B	C	
		Prezzo	125.000,00	135.000,00	270.000,00	
Data DAT	1.360,04	1.468,84	1.335,31			
Superficie SUP	196.469,27	179.604,81	69.985,82			
COR	26.650,91	22.434,79	-15.510,24			
LIV	25.000,00	20.000,00	20.000,00			



	APP	40.000,00	40.000,00	40.000,00
	MAN	2.000,00	0,00	2.000,00
	TOTALE	416.480,21	398.508,44	387.810,89

• Sistema di stima

Il sistema di stima mira a stimare il valore di mercato dell'immobile *de quo* e dei prezzi marginali dell'ubicazione e dell'accessibilità.

Si basa sul confronto (in termini di punteggio) delle caratteristiche anzidette, svolgendo poi delle operazioni matriciali.

Nel caso specifico il sistema di stima è composto dai seguenti elementi:

$$D_d = \begin{bmatrix} 1 & (1-2) & (2-1) \\ 1 & (1-2) & (1-1) \\ 1 & (2-2) & (1-1) \end{bmatrix}; \quad \hat{p} = \begin{bmatrix} V_S \\ P_{UBI} \\ P_{ESP} \end{bmatrix}; \quad P = \begin{bmatrix} 416.480,21 \\ 398.508,44 \\ 387.810,89 \end{bmatrix}$$

In cui \hat{p} è il vettore dei prezzi ricercati, D_d è la matrice delle caratteristiche confrontate e P è il vettore dei prezzi corretti anzi determinati.

La soluzione, ovvero, il vettore dei prezzi, è fornita risolvendo il sistema:

$$\hat{p} = D_d^{-1} \times P$$

In cui D_d^{-1} rappresenta la matrice inversa.

MATRICE INVERSA DELLE CARATTERISTICHE		
1,00	-1,00	1,00
0,00	-1,00	1,00
1,00	-1,00	0,00

In particolare dunque, la risoluzione del sistema ha fornito i



seguenti risultati:

VETTORE PRZ CORRETTI		VETTORE PRZ RICERCATI	
Prezzo marg. A	416.480,21	Prz SOGG.	405.782,66
Prezzo marg. B	398.508,44	Prz. UBI	-10.697,55
Prezzo marg. C	387.810,89	Prz. ESP	17.971,77

• **Verifica**

L'attendibilità del risultato ottenuto con il MCA si verifica con la **stima monoparametrica** riferita alla superficie del lotto.

I prezzi totali sono aggiornati alla data di stima ed il valore di stima del bene *de quo* è pari a:

$$V_s = \frac{\sum_{k=1}^n P_k}{\sum_{k=1}^n (SUP_k)} (SUP_s)$$

Con P_k rappresentante i prezzi rivalutati rispetto la data della stima, precisando che il pedice k indica gli immobili presi in raffronto e il pedice s il soggetto.

Si ottiene, dunque:

STIMA MONOPARAMETRICA				
	A	B	C	SOGGETTO
Prezzo	125.000,00	135.000,00	270.000,00	---
P RIV.	126.360,04	136.468,84	271.335,31	---
SUP (mq)	90,00	110,00	240,00	323,00
COR (mq)	0,00	50,00	500,00	316,06
PREZZO DEL SOGGETTO				
368.896,44				
VERIFICA ERRORE PERCENTUALE				
0,05				

Allo scopo di assicurare la veridicità del valore di stima



computato, si deve fare un controllo dell'errore commesso, il quale, deve essere minore uguale al 5% per essere considerata valida l'analisi condotta.

Nel caso in esame $e\%$ è pari a: 0,05 dunque il risultato è attendibile.

Il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima, fornito col metodo MCA è pari, dunque, a **405.782,66euro**.

C'è però, un altro riscontro che occorre effettuare allo scopo di fornire una stima quanto più precisa e centrata, ossia, i valori inseriti nella "tabella dati", fornita dall'osservatorio del mercato immobiliare, a cura dell'agenzia delle entrate.

Nello specifico, l'O.M.I. per la tipologia "Abitazioni di tipo economico", (ossia la categoria più prossima a quella del fabbricato in esame) nella zona "D11 - zona periferica/CERASOLO, SAVUTANO, FELICETTA, COSCHI, CUTURA", micro zona catastale n. 1, offre dei valori di mercato unitari variabili tra un minimo di 720,00 ed un massimo di 850,00 €/mq (superficie lorda) **(vedi allegato L)**.

Pertanto, tenuto conto che l'immobile è sottoposto ad espropriazione forzata (art. 2923, Codice Civile), in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile e dello stato del fabbricato condominiale, considerando che il bene è libero, ritiene che il valore unitario che pare più appropriato per l'abitazione in esame è pari a 850,00 €/mq, ossia un valore medio espresso dalla banca dati.

L'estensione alla quale bisogna riferirsi, per quanto riguarda gli edifici, è la superficie commerciale, ossia quella corrispondente alla



proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresi degli stessi), sommata alla metà dell'area dei muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali; a questa bisogna aggiungere la superficie dei vani accessori, moltiplicati per un coefficiente che li rapporti alla superficie abitativa.

LOTTO 4 - APPARTAMENTO MULTIPIANO				
PIANO	ZONA	Sup. Commerciale	Coeff. Omo.	Sup. Comm. Omo.
Piano Terra	APPARTAMENTO	125,40	1	125,40
	SCALE	18,54	0,5	9,27
	ESTERNO - CORTE PAVIMENTATA	273,70	0,15	41,06
	ESTERNO AIUOLE	42,36	0,1	4,24
parziale		460,00		179,96
Piano PRIMO	APPARTAMENTI	125,71	1	125,71
	BALCONI	10,75	0,3	3,23
parziale		136,46		128,94
Piano secondo SOTTOTETTO	APPARTAMENTO	109,51	0,5	54,76
	TERRAZZA PRAT.	15,46	0,3	4,64
parziale		124,97		59,39
TOTALE LOTTO 4		721,43		368,29

Il valore unitario che pare più appropriato per l'abitazione in esame è pari a 850,00 €/mq, pertanto, la stima del cespite, perviene ad un valore di **euro 313.046,50**.

In sostanza il MCA offre un valore di mercato maggiore rispetto quello dell'Agenzia delle entrate, quindi, tenendo conto dello



stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute si ritiene di utilizzare il valore individuato con il MCA.

Sulla scorta di quanto affermato, ovvero, che il bene è stato pignorato per l'intero, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare è pari ad **euro 400.000,00** (quattrocentomila euro), valore arrotondato.

LOTTO 6: APPARTAMENTO, in Sambiasse di Lamezia Terme, censito al Catasto fabbricati al Foglio 84, Particella 1044, sub. 2, z. c. 1, natura A/3 - abitazioni di tipo economico - classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 145 m2, superficie catastale totale escluse aree scoperte 137 m2, rendita € 387,34, catastalmente via Prunia, piano 2, interno 2.

Il **lotto 6** si compone dall'appartamento allocato al piano secondo di un fabbricato a maggiore consistenza, sito in Via Marasco N. 17, nel Comune di Lamezia Terme (CZ).

Essendo il cespite componente il cespite, "simile" al lotto su stimato (lotto 4), il procedimento di stima utilizzato, nonché i parametri valutati e gli elementi di riscontro risultano essere i medesimi utilizzati per la stima del lotto 4, pertanto, si riporteranno sinteticamente solo i risultati ottenuti:

Dalle ricerche effettuate sono stati selezionate alcune compravendite (delle quali si è accertato il reale prezzo di vendita) **(vedi allegato M)**, dei quali, di seguito, sono indicate le informazioni più rilevanti:



IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO RICHIESTO	VALORE UNITARIO
Appartamento in vendita al piano 2 con ascensore 2 terrazzi cantina riscaldamento autonomo e posto auto recintato → Lamezia Terme (CZ) - via Galati	160.00 mq	€ 150.000,00	€/mq 843,75
Appartamento in vendita al piano primo munito di riscaldamento autonomo e cantina → Lamezia Terme (CZ) - via Savutano	120.00 mq	€ 95.000,00	€/mq 712,50
Fabbricato ingresso su corso Eroi di Sapri, su 3 livelli, riscaldamento autonomo e idromassaggio → Lamezia Terme (CZ)	140.00 mq	€ 130.000,00	€/mq 806,90

Le vendite sopra esposte, sono stati ritenuti compatibili, sia per tipologia che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si può passare dunque alla fase successiva.

SUPERFICI RILEVATE E MISURATE:

LOTTO 6 - ABITAZIONE AL II PIANO				
PIANO	ZONA	Sup. Commerciale	Coeff. Omo.	Sup. Comm. Omo.
Piano Secondo	APPARTAMENTO	137,83	1	137,83
	BALCONI	32,06	0,33	10,58
parziale		169,89		148,41
TOTALE LOTTO 6		169,89		148,41

❖ **VALORE DI STIMA CON MCA: 108.275,61euro**

❖ **VALORE DI STIMA CON OMI: 850 euro/mq x 148,41 mq =**
126.148,33 euro

❖ **VALORE DEL BENE: 100.000,00 euro (centomila euro)**



LOTTO 7: FABBRICATO CIELO-TERRA (afferente ad un aggregato) in Lamezia Terme, Via Santissimo Salvatore N. 49-51-4, censito al Catasto fabbricati al Foglio 9, Particella 169, sub. 5, natura A/4 - Abitazione di tipo popolare, piano S1-T-1-2

L'abitazione oggetto di stima è ubicata in Via Santissimo Salvatore, nel centro storico di Nicastro, censito al Catasto Urbano, Foglio 9, Particella 169, sub. 5, è allo stato inutilizzata, pertanto risente profondamente di questa condizione d'uso.

I cespiti presi a paragone risultano ubicati in Lamezia Terme-zona Nicastro (CZ), in zone limitrofe al bene oggetto di stima (**vedi allegato M**) e presentano caratteristiche simili; in particolare risultano tutti da ristrutturare similmente al cespite *de quo*.

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

È stato necessario, quindi, selezionare tra le svariate offerte, quelle che anche per ubicazione e destinazione finale fossero compatibili con i cespiti in esame.

Dalle ricerche effettuate sono stati selezionate alcune compravendite (delle quali si è accertato il reale prezzo di vendita) (**vedi allegato M**), dei quali, di seguito, sono indicate le informazioni più rilevanti:

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO RICHIESTO	VALORE UNITARIO
Casa bifamiliare a Lamezia completa di garage e giardino riscaldamento aria condizionata → Lamezia	140.00 mq	€ 120.000,00	€/mq 857,14



Terme (CZ)			
Fabbricato ingresso su corso Eroi di Sapri, su 3 livelli, riscaldamento autonomo e idromassaggio → Lamezia Terme (CZ)	140.00 mq	€ 130.000,00	€/mq 928,57
Casa autonoma in vendita su 3 livelli composta da ingresso su due lati e cucina rustica abitabile balcone, 2 bagni e camera matrimoniale → Lamezia Terme (CZ)	320.00 mq	€ 250.000,00	€/mq 781,25

Le vendite sopra esposte, sono stati ritenuti compatibili, sia per tipologia che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si può passare dunque alla fase successiva.

A parte gli elementi di riscontro su elencati, il procedimento di stima utilizzato, nonché i parametri valutati, risultano essere gli stessi utilizzati per il lotto 4, pertanto, si riporteranno sinteticamente i risultati ottenuti:

SUPERFICI RILEVATE E MISURATE:

LOTTO 7 - EDIFICIO TERRA-CIELO				
PIANO	ZONA	Sup. Commerciale	Coeff. Omo.	Sup. Comm. Omo.
Piano Terra	VANI	60,56	1	60,56
	VANI COMMERCIALE	22,50	1,2	27,00
	SCALE	3,79	0,5	1,90
	SCALa esterna	9,96	0,3	2,99
	SERVIZI - BAGNI	3,05	0,9	2,75
parziale		144,86		140,19
Piano PRIMO	VANI	81,37	1	81,37
	SERVIZI - BAGNI	6,77	0,9	6,09



parziale		88,14		87,46
Piano SECONDO	VANI	88,34	1	88,34
	SERVIZI - BAGNI	3,98	0,9	3,58
	BALCONI	4,77	0,3	1,43
parziale		97,09		93,35
Piano TERZO SOTTOTETTO	VANI	83,68	1	83,68
	SERVIZI - BAGNI	4,86	0,9	4,37
	BALCONI	4,77	0,3	1,43
parziale		93,31		89,49
TOTALE LOTTO 7		285,09		276,00

❖ VALORE DI STIMA CON MCA: **236.112,54 euro**

❖ VALORE DI STIMA CON OMI: 720 euro/mq x 321mq =
256.800,00 euro

❖ VALORE DEL BENE: **250.000,00 euro** (duecentocinquantamila euro)

LOTTO 9: ALLOGGIO, allocato al piano primo, via Torre al civico N. 41, in Nicastro di Lamezia Terme, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 9, Particella 1049, sub. 8, z. c. 2, natura A/4 - abitazioni di tipo popolare - classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 51 m2, superficie catastale totale escluse aree scoperte 51 m2, rendita € 73,60, catastalmente via F. Nicotera snc, piano 1.

Il **Lotto 9** è composto da un alloggio, allocato al piano primo di un edificio di remota costruzione (affiancato al LOTTO N. 10 - stesso pianerottolo), ubicato in via Torre al civico N. 41, in Nicastro di Lamezia Terme.

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



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

È stato necessario, quindi, selezionare tra le svariate offerte, quelle che anche per ubicazione e destinazione finale fossero compatibili con i cespiti in esame.

Dalle ricerche effettuate sono stati selezionate alcune compravendite (delle quali si è accertato il reale prezzo di vendita) **(vedi allegato M)**, dei quali, di seguito, sono indicate le informazioni più rilevanti:

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO RICHIESTO	VALORE UNITARIO
Bilocale ristrutturato ingresso autonomo ampia cucina bagno confortevole lavanderia → Lamezia Terme (CZ)	65.00 mq	€ 37.000,00	€/mq 948,72
Casa parzialmente ristrutturata in zona centrale di Nicastro → Lamezia Terme (CZ) - Nicastro	40.00 mq	€ 41.000,00	€/mq 1.025,00
Appartamento al piano primo composto da ingresso, 3 vani e ripostiglio con ascensore → Lamezia Terme (CZ) - Nicastro	67.00 mq	€ 67.000,00	€/mq 1.000,00

Le vendite sopra esposte, sono stati ritenuti compatibili, sia per tipologia che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si può passare dunque alla fase successiva.

A parte gli elementi di riscontro su elencati, il procedimento di stima utilizzato, nonché i parametri valutati, risultano essere gli stessi utilizzati per il lotto 4, pertanto, si riporteranno sinteticamente i



risultati ottenuti:

SUPERFICI RILEVATE E MISURATE:

LOTTO 9 - ABITAZIONE AL I PIANO				
PIANO	ZONA	Sup. Commerciale	Coeff. Omo.	Sup. Comm. Omo.
Piano Secondo	APPARTAMENTO	50,33	1	50,33
	BALCONI	1,16	0,33	0,38
parziale		51,49		50,71
TOTALE LOTTO 9		51,49		50,71

- ❖ VALORE DI STIMA CON MCA: **54.163,43 euro**
- ❖ VALORE DI STIMA CON OMI: 790 euro/mq x 50,71mq = **40.060,9 euro**
- ❖ VALORE DEL BENE: **55.000,00 euro** (cinquantacinquemila euro)

LOTTO 10: ALLOGGIO, allocato al piano primo, via Torre al civico N. 41, in Nicastro di Lamezia Terme, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 9, Particella 1049, sub. 9, z. c. 2, natura A/4 - abitazioni di tipo popolare - classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 54 m2, superficie catastale totale escluse aree scoperte 54 m2, rendita € 73,60, catastalmente via F. Nicotera snc, piano 1.

Il **Lotto 10** è composto da un alloggio, allocato al piano primo di un edificio di remota costruzione (affiancato al LOTTO N. 9 – stesso pianerottolo), ubicato in via Torre al civico N. 41, in Nicastro di Lamezia Terme.

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

Gli elementi di riscontro su elencati, sono i medesimi, il



procedimento di stima utilizzato, nonché i parametri valutati, risultano essere gli stessi utilizzati per il lotto 4, pertanto, si riporteranno sinteticamente i risultati ottenuti:

SUPERFICI RILEVATE E MISURATE:

LOTTO 10 - ABITAZIONE AL I PIANO				
PIANO	ZONA	Sup. Commerciale	Coeff. Omo.	Sup. Comm. Omo.
Piano Secondo	APPARTAMENTO	54,29	1	54,29
	BALCONI	1,00	0,33	0,33
parziale		55,29		54,62
TOTALE LOTTO 10		55,29		54,62

❖ VALORE DI STIMA CON MCA: **57.870,26 euro**

❖ VALORE DI STIMA CON OMI: 790 euro/mq x 50,71mq =
43.149,80 euro

❖ VALORE DEL BENE: **60.000,00 euro** (sessantamila euro)

LOTTO 14: APPARTAMENTO, allocato al piano primo di un edificio a maggiore consistenza, corredato da box al piano seminterrato, ubicato in via Rocco Scotellaro snc, scala B, in Sant'Eufemia Lamezia, territorio di Lamezia Terme, censito al Catasto fabbricati al Foglio 14, Particella 923, sub. 75, z. c. 1, natura A/2 - abitazioni di tipo civile - classe Unica, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 75 m2, superficie catastale totale escluse aree scoperte 70 m2, rendita € 309,87, catastalmente via Rocco Scotellaro snc, piano 1 e box censito al Catasto fabbricati al Foglio 14, Particella 923, sub. 30, z. c. 1, natura C/6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) - classe 3, consistenza 11 m2, superficie catastale totale 11 m2, rendita € 17,04, catastalmente via Rocco Scotellaro snc, piano 1.

Il lotto si compone dall'appartamento allocato al piano primo, corredato da un box al seminterrato, afferenti un palazzo a maggiore consistenza, ubicato in via Rocco Scotellaro, in Sant'Eufemia di Lamezia Terme (CZ).



I cespiti presi a paragone risultano ubicati in Lamezia Terme zona S. Eufemia (CZ), in zone limitrofe al bene oggetto di stima **(vedi allegato M)** e presentano caratteristiche simili;

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

È stato necessario, quindi, selezionare tra le svariate offerte, quelle che anche per ubicazione e destinazione finale fossero compatibili con i cespiti in esame.

Dalle ricerche effettuate sono stati selezionate alcune compravendite (delle quali si è accertato il reale prezzo di vendita) **(vedi allegato M)**, dei quali, di seguito, sono indicate le informazioni più rilevanti:

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO RICHIESTO	VALORE UNITARIO
Appartamento in vendita via del mare al 2 piano a 2 km dall'aeroporto 2 bagni 5 locali balconi e ascensore → Lamezia Terme (CZ) - S. Eufemia	120.00 mq	€ 96.000,00	€/mq 800,00
Appartamento con cucina abitabile al primo piano con giardino comune con doppio box → Lamezia Terme (CZ) - S. Eufemia	140.00 mq+ 35 mq (box)	€ 130.000,00	€/mq 825,40
Appartamento con ingresso indipendente in stabile recintato posto al piano terra rialzato con riscaldamento autonomo e zanzariere → Lamezia Terme (CZ) - S. Eufemia	110.00 mq + 18 mq (box)	€ 110.000,00	€/mq 1.008,40



Le vendite sopra esposte, sono stati ritenuti compatibili, sia per tipologia che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si può passare dunque alla fase successiva.

A parte gli elementi di riscontro sopra elencati, il procedimento di stima utilizzato, nonché i parametri valutati, risultano essere gli stessi utilizzati per il lotto 4, pertanto, si riporteranno sinteticamente i risultati ottenuti:

LOTTO 14 - APPARTAMENTO I piano +BOX - S. EUFEMIA				
PIANO	ZONA	Sup. Commerciale	Coeff. Omo.	Sup. Comm. Omo.
Piano Primo	VANO	72,23	1	72,23
	BALCONI	16,38	0,3	4,91
parziale		88,61		77,14
BOX	VANO	16,98	0,5	8,49
parziale		16,98		8,49
TOTALE LOTTO 14		105,59		85,63

- ❖ *VALORE DI STIMA CON MCA: **92.603,28 euro***
- ❖ *VALORE DI STIMA CON OMI: 1.050,00 euro/mq x 85,63 mq = **89.911,50 euro***
- ❖ *VALORE DEL BENE: **90.000,00 euro** (novantamila euro)*

LOTTO 15: LASTRICO SOLARE, al piano quarto di un edificio a maggiore consistenza, ubicato in via Rocco Scotellaro snc, scala A e B, in Sant'Eufemia Lamezia, territorio di Lamezia Terme, censito al Catasto fabbricati al Foglio 14, Particella 923, sub. 88, "lastrico solare", consistenza 285 m2, senza rendita, catastalmente via Rocco Scotellaro snc, piano 4.

Il **lotto 15** è formato dal vastissimo lastrico solare che occupa la gran parte del 4° piano dell'edificio condominiale denominato "Rocco Scotellaro", ed insistente sull'omonima via nel quartiere di



Sant'Eufemia, comune di Lamezia Terme **(vedi allegato A, B, C)**.

Per la stima di tale lotto, avendo lo stesso una qualità singolare (lastrico solare), si sono riscontrate non poche difficoltà nel reperimento di elementi di riscontro che avessero caratteristiche similari per applicare il metodo finora utilizzato (MCA).

La via che si è deciso di intraprendere al fine di determinare il più probabile valore di mercato, quindi, è stata quella di valutare il bene secondo un rapporto mercantile, prendendo come prezzo base d'origine quello scaturito dalla stima dell'appartamento + box appartenente allo stesso complesso immobile (Lotto N. 14).

Le superfici secondarie rispetto alla principale, entrano a far parte della stima con una valutazione che si basa sui **rapporti mercantili** che non sono altro che i rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie (nel nostro caso il lastrico) e il prezzo della superficie principale (appartamento + box).

Il rapporto mercantile può assumere valori minori, uguali o maggiori all'unità, che variano localmente da segmento a segmento di mercato e nel tempo in base alle dinamiche di mercato.

Più precisamente, dunque, basandosi su una serie di compravendite (come detto già utilizzate per la stima dell'appartamento), il prezzo della superficie del lastrico è pari a:

$$P_{LAS} = \min PRZ(medi) \cdot k$$

Dove:

- ***min PRZ (medi)*** rappresenta il minore dei prezzi medi tra



le compravendite, si utilizza il minore per il fatto che la curva del prezzo marginale giace al di sotto della curva del prezzo medio che, quindi, rappresenta una sovrastima del prezzo marginale per qualsiasi livello della superficie.

prezzi marginali superficie	
$p \text{ sup } A$	800,00
$p \text{ sup } B$	825,40
$p \text{ sup } C$	1.008,40

- k rappresenta il saggio di variazione dei prezzi meglio conosciuto come rapporto mercantile.

$$k=0,20$$

il Prezzo del lastrico risulta pari a:

$$P_{LAS} = 800 \text{ €/mq} \cdot 0,20 = 160,00 \text{ €/mq}$$

La superficie commerciale rilevata e misurata è pari a:

LOTTO 15 - LASTRICO SOLARE - S. EUFEMIA		
PIANO	ZONA	Sup. Commerciale
Piano Quarto (Sub. 88)	LASTRICO	285,00
parziale		285,00
TOTALE LOTTO 15		285,00

Concludendo dunque, il valore del bene è:

❖ **VALORE DI STIMA: 45.600,00 euro**

❖ **DECURTAZIONE:** 30% di 45.600,00euro/mq x 85,63 mq =

13.680,00 euro



❖ *VALORE DEL BENE: 30.000,00 euro (trentamila euro) valore arrotondato*

La decurtazione è stata effettuata in seguito di alcune doverose considerazioni, infatti, pur godendo il lastrico di una superficie di notevole estensione, tale spazio, come ampiamente argomentato nella perizia, è di difficile fruibilità, infatti, vi si può accedere unicamente mediante il pianerottolo del quarto piano dell'edificio, più precisamente tramite due corpi scale, disposti in posizione quasi terminale dei due estremi della costruzione anche mediante ascensore;

Il lastrico, risulta dunque appetibile unicamente ai due proprietari degli appartamenti direttamente adiacenti al lastrico stesso.

È evidente che il mercato è estremamente ridotto, pertanto, si è deciso di decurtare il valore del 30%.

LOTTO 16: LASTRICO SOLARE, al piano quarto di un edificio a maggiore consistenza, ubicato in via Rocco Scotellaro snc, scala A e B, in Sant'Eufemia Lamezia, territorio di Lamezia Terme, censito al Catasto fabbricati al Foglio 14, Particella 923, sub. 87, "lastrico solare", consistenza 280 m2, senza rendita, catastalmente via Rocco Scotellaro snc, piano 1.

Il lotto in esame è formato dal lastrico solare che occupa la parte centrale del piano terra dell'edificio condominiale denominato "Rocco Scotellaro", ed insistente sull'omonima via nel quartiere di Sant'Eufemia, Comune di Lamezia Terme **(vedi allegato A, B, C)**.

Per la stima di tale lotto, si è proceduto come sopra esposto per il lotto 15.

il Prezzo del lastrico risulta pari a:



$$P_{LAS} = 800 \text{ €/mq} \cdot 0,20 = 160,00 \text{ €/mq}$$

La superficie commerciale rilevata e misurata è pari a:

LOTTO 16 - LASTRICO SOLARE - S. EUFEMIA		
PIANO	ZONA	Sup. Commerciale
Piano Primo (Sub. 87)	LASTRICO	290,00
TOTALE LOTTO 16		290,00

Concludendo dunque, il valore del bene è:

- ❖ **VALORE DI STIMA: 46.400,00 euro**
- ❖ **DECURTAZIONE:** 50% di 46.400,00 euro/mq = **23.200,00 euro**
- ❖ **VALORE DEL BENE: 20.000,00 euro** (ventimila euro) *valore arrotondato*

La decurtazione, è stata effettuata, a seguito di alcune doverose considerazioni del sottoscritto, infatti, pur godendo il lastrico di una superficie di notevole estensione, tale spazio, come ampiamente argomentato nella perizia, non è accessibile direttamente dai due corpi scala ma unicamente dagli appartamenti identificati con i subalterni: 59 - 62 - 73 - 76, ovvero quelli che "abbracciano" il cespite su tutti i lati, in sostanza, si configura un "uso esclusivo" a favore dei quattro appartamenti adiacenti al lastrico solare.

È evidente allora che il mercato è estremamente ridotto, pertanto, si è deciso di decurtare il valore del 50%.



CONSIDERAZIONI SUI VALORI OTTENUTI E AGGIUSTAMENTO DEI PREZZI

Così per come ampiamente illustrato nelle risposte ai quesiti precedenti, i lotti hanno mostrato tutta una serie di particolarità che influiscono direttamente sui valori finali e che di seguito si riassumono brevemente.

LOTTO N. 1

Come descritto ai quesiti precedenti, il complesso immobiliare è viziato da superfetazioni che dovranno essere demolite e discrasie interne, mentre la piscina necessita di essere sanata.

Relativamente agli abusi, è necessario un consistente esborso economico da parte dell'aggiudicatario per la regolarizzazione del cespite dal punto di vista urbanistico (senza peraltro non assicurare l'ottenimento delle autorizzazione in sanatoria), ma considerato il valore venale del lotto, sono comunque delle cifre risibili che non verranno prese in considerazione (seppure nella stima si è tenuto conto dell'aspetto urbanistico-edilizio).

Considerato che il bene è sottoposto ad espropriazione forzata, in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato del fabbricato in generale e degli accessori, considerato che il cespite è libero, tenuto conto dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché, per eventuali spese insolute, il valore più probabile a base d'asta è pari ad **euro 700.000,00** (settecentomila/00 euro).



LOTTO N. 2

Come già trattato, fermo restando il sempre possibile diniego dell'ufficio competente, allo stato è "possibile" ottenere la sanabilità delle opere abusive previo il versamento complessivo di euro 55.944,00, oltre interessi legali.

Il sottoscritto decurterà il valore venale del bene della somma sopra esplicitata oltre una maggiorazione del 20% per tener conto degli interessi, spese tecniche e difformità interne, fermo restando la non certezza dell'ottenimento dell'autorizzazione in sanatoria.

In sostanza, tenuto conto che il cespite è sottoposto ad espropriazione forzata, in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato del fabbricato in generale e degli accessori, considerato che il cespite è occupato, tenuto conto dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché, per eventuali spese insolute, considerati i costi per il perfezionamento della sanatoria e le somme necessarie alla regolarizzazione urbanistica, il valore più probabile a base d'asta è pari ad **euro 700.000,00** (settecentomila/00 euro).

LOTTO N. 3

Vagliato che l'immobile è sottoposto ad espropriazione forzata, in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione in generale e degli accessori, considerato che il cespite è occupato, tenuto conto dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti



nonché, di eventuali spese insolute, considerati i costi per il perfezionamento della sanatoria e le somme necessarie alla regolarizzazione urbanistica, il valore più probabile a base d'asta è pari ad euro 100.000,00 (centomila/00 euro).

LOTTO N. 4

Come descritto ai quesiti precedenti, il complesso immobiliare è viziato da superfetazioni che dovranno essere demolite e discrasie interne, mentre il sottotetto non può avere alcuna utilizzazione a fini abitativi.

Valutato che l'immobile è sottoposto ad espropriazione forzata, in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione del fabbricato in generale e degli accessori, considerato che il cespite è libero, tenuto conto dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché, per eventuali spese insolute, considerati i costi per il perfezionamento della sanatoria e le somme necessarie alla regolarizzazione urbanistica, il valore più probabile a base d'asta è pari ad euro 400.000,00 (quattrocentomila/00 euro).

LOTTO N. 5

Nella descrizione del lotto si fatto accenno al fatto che sul terreno sono stati depositati, nel tempo, parti di macchine ed attrezzature impiegate dalle aziende di costruzioni, oramai in disuso, o addirittura dismesse.

Nel caso di liberazione forzata del lotto, comporteranno per la procedura un esborso notevole valutabile in almeno 5.000,00 euro



complessivi di trasporto e smaltimento in discarica del materiale di risulta; di tale occorrenza si è tenuto conto nella valutazione del lotto.

Considerato che l'immobile è sottoposto ad espropriazione forzata, in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, considerato che il cespite è libero, tenuto conto dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché, per eventuali spese insolute, considerati i costi per il perfezionamento della sanatoria e le somme necessarie alla regolarizzazione urbanistica, il valore più probabile a base d'asta è pari ad euro 180.000,00 (centottantamila/00 euro).

LOTTO N. 6

Tenuto conto che l'immobile è sottoposto ad espropriazione forzata, in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato del fabbricato in generale e degli accessori, considerato che il cespite è libero, tenuto conto dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché, per eventuali spese insolute, considerati i costi per il perfezionamento della sanatoria e le somme necessarie alla regolarizzazione urbanistica, il valore più probabile a base d'asta è pari ad euro 100.000,00 (centomila/00 euro).

LOTTO N. 7

Come descritto ai quesiti precedenti, il lotto è viziato da una serie di discrasie e di abusi, inoltre, la classificazione catastale è



difforme dalle autorizzazioni urbanistiche rilasciate.

Si è già espressa una forte riserva sulla possibilità concreta di poter regolarizzare tutti gli abusi edilizi che gravano il lotto in esame, ad ogni modo necessita l'ausilio di un tecnico abilitato ed un consistente esborso economico, da parte dell'aggiudicatario, al fine di legalizzare le situazioni urbanistiche controverse ampiamente descritte nelle risposte ai quesiti precedenti e conformare la categoria catastale.

In sostanza, tenuto conto che l'immobile è sottoposto ad espropriazione forzata, in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato del fabbricato in generale e degli accessori, considerato che il cespite è libero, tenuto conto dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché, per eventuali spese insolute, il valore più probabile a base d'asta è pari ad **euro 250.000,00** (duecentocinquantamila/00 euro).

LOTTO N. 8

Come ampiamente argomentato, il lotto in esame è esecutato per la quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ del totale; a questo riguardo si applicherà una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato, alla porzione di porre in vendita, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto.

Come detto, il valore probabile di mercato dell'intero è pari a euro 150.000,00, della quota esecutata, tenuto conto che l'immobile è sottoposto ad espropriazione forzata, in considerazione dello stato



d'uso, della manutenzione dell'immobile, considerato che il cespite è occupato (per la sola particella 266), tenuto conto dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché, per eventuali spese insolute, considerati i costi per il perfezionamento della sanatoria e le somme necessarie alla regolarizzazione urbanistica è pari ad euro 60.000,00 (sessantamila/00 euro) → per la quota pignorata pari ad 1/2 del totale.

LOTTO N. 9

Tenuto conto che l'immobile è sottoposto ad espropriazione forzata, in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato del fabbricato in generale e degli accessori, considerato che il cespite è occupato, tenuto conto dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché, per eventuali spese insolute, considerati i costi per il perfezionamento della sanatoria e le somme necessarie alla regolarizzazione urbanistica, il valore più probabile a base d'asta è pari ad euro 55.000,00 (cinquantacinquemila/00 euro).

LOTTO N. 10

Considerato che l'immobile è sottoposto ad espropriazione forzata, in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato del fabbricato in generale e degli accessori, considerato che il cespite è libero, tenuto conto dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario



per assenza di garanzia per vizi occulti nonché, per eventuali spese insolute, considerati i costi per il perfezionamento della sanatoria e le somme necessarie alla regolarizzazione urbanistica, il valore più probabile a base d'asta è pari ad euro 60.000,00 (sessantamila/00 euro).

LOTTO N. 11

Valutato che l'immobile è sottoposto ad espropriazione forzata, in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, considerato che il cespite è libero, tenuto conto dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché, per eventuali spese insolute, considerati i costi per il perfezionamento della sanatoria e le somme necessarie alla regolarizzazione urbanistica, il valore più probabile a base d'asta è pari ad euro 30.000,00 (trentamila/00 euro).

LOTTO N. 12

Valutato che l'immobile è sottoposto ad espropriazione forzata, in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, considerato che il cespite è libero, tenuto conto dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché, per eventuali spese insolute, considerati i costi per il perfezionamento della sanatoria e le somme necessarie alla regolarizzazione urbanistica, il valore più probabile a base d'asta è pari ad euro 10.000,00 (diecimila/00 euro).

LOTTO N. 13



Nella descrizione del lotto si fatto accenno al fatto che sul terreno è stato depositato, nel tempo, del materiale di risulta; inoltre occorre smantellare un piccolo locale abusivo e precario con carico, trasporto ed oneri di discarica (anche controllata).

Di tale aspetto si è tenuto in debito conto nella valutazione del lotto.

Considerato che l'immobile è sottoposto ad espropriazione forzata, in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, considerato che il cespite è libero, tenuto conto dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché, per eventuali spese insolute, considerati i costi per il perfezionamento della sanatoria e le somme necessarie alla regolarizzazione urbanistica, il valore più probabile a base d'asta è pari ad euro 140.000,00 (centoquarantamila/00 euro).

LOTTO N. 14

Valutato che l'immobile è sottoposto ad espropriazione forzata, in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, considerato che il cespite è libero, tenuto conto dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché, per eventuali spese insolute, considerati i costi per il perfezionamento della sanatoria e le somme necessarie alla regolarizzazione urbanistica, il valore più probabile a base d'asta è pari ad euro 90.000,00 (novantamila/00 euro).



LOTTO N. 15

Già nella trattazione della determinazione del valore si è fatto menzione della decurtazione necessaria al fine di tenere in debito conto la difficile fruibilità del cespite.

Valutato che l'immobile è sottoposto ad espropriazione forzata, in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, considerato che il cespite è libero, tenuto conto dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché, per eventuali spese insolute, considerati i costi per il perfezionamento della sanatoria e le somme necessarie alla regolarizzazione urbanistica, il valore più probabile a base d'asta è pari ad euro 30.000,00 (trentamila/00 euro).

LOTTO N. 16

Durante lo svolgimento della perizia si è più volte narrato della situazione "logistica" del bene e dell'uso dello stesso da parte di alcuni condomini del "Palazzo Scotellaro"; inoltre, nella trattazione della determinazione del valore si è fatto menzione della decurtazione necessaria al fine di tenere in debito conto l'utilizzo del bene ad appannaggio delle ditte limitrofe.

Al fine di poter addivenire ad una soluzione che si ritiene vantaggiosa per tutti i soggetti, si è proceduto con una decurtazione pari al 50% del valore probabile di mercato.

Valutato che l'immobile è sottoposto ad espropriazione forzata, in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile,



considerato che il cespite è in uso ad alcuni condomini, tenuto conto dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché, per eventuali spese insolute, considerati i costi per il perfezionamento della sanatoria e le somme necessarie alla regolarizzazione urbanistica, il valore più probabile a base d'asta è pari ad euro 20.000,00 (ventimila/00 euro).

LOTTO N. 17

Valutato che l'immobile è sottoposto ad espropriazione forzata, in considerazione dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, considerato che il cespite è libero, tenuto conto dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché, per eventuali spese insolute, considerati i costi per il perfezionamento della sanatoria e le somme necessarie alla regolarizzazione urbanistica, il valore più probabile a base d'asta è pari ad euro 20.000,00 (ventimila/00 euro).

CONCLUSIONI STIMA

Infine, riassumendo, il valore a base d'asta dei lotti singoli lotti è pari a:

LOTTO	F.	PART.	SUB.	TIPOLOGIA	LUOGO	VALORE
LOTTO 1	85	1651	1	VILLA CON GIARDINO Valore → 500.000,00	SAVUTANO	700.000,00 €
		1897		GIARDINO (TERRENO AGRICOLO) Valore → 25.000,00		
		1761		GIARDINO (TERRENO AGRICOLO) Valore → 175.000,00		



LOTTO 2	85	1764	1/2/3	CAPANNONE + CORTE	SAVUTANO	700.000,00 €
LOTTO 3	85	1765		TERRENO CEMENTATO IN ZONA URBANA	SAVUTANO	100.000,00 €
LOTTO 4	85	714	1/2/3/ 4/5	FABBRICATO + CORTE	SAVUTANO	400.000,00 €
LOTTO 5	85	1525		TERRENO AGRICOLO	SAVUTANO	180.000,00 €
		1535				
		1546				
LOTTO 6	84	1044	2	FABBRICATO	SAMBIASE	100.000,00 €
LOTTO 7	75	716	3	ABITAZIONE/COMM./ MAG.	SAMBIASE	250.000,00 €
	75	720	9	ABITAZIONE/COMM./ MAG.	SAMBIASE	
LOTTO 8	86	264		TERRENO AGRICOLO	SAMBIASE	150.000,00 € <i>Quota pignorata pari ad ½ del totale Valore a base asta: 60.000,00 euro</i>
		265				
		266				
		267				
		341				
LOTTO 9	9	1049	8	APPARTAMENTO	NICASTRO	55.000,00 €
LOTTO 10	9	1049	9	APPARTAMENTO	NICASTRO	60.000,00 €
LOTTO 11	37	830		TERRENO URBANIZZATO	NICASTRO	30.000,00 €
		1694				
LOTTO 12	37	719		TERRENO URBANIZZATO	NICASTRO	10.000,00 €
LOTTO 13	16	128		TERRENO AGRICOLO	SANT'EUFEMIA	140.000,00 €
		129				
		264				
		265				
		359				
		360				
		361				
		362				
LOTTO 14	14	923	75	APPARTAMENTO	SANT'EUFEMIA	90.000,00 €
	14	923	30	BOX		
LOTTO 15	14	923	88	LASTRICO SOLARE	SANT'EUFEMIA	30.000,00 €
LOTTO 16	14	923	87	LASTRICO SOLARE	SANT'EUFEMIA	20.000,00 €
LOTTO 17	14	924		TERRENO	SANT'EUFEMIA	20.000,00 €



QUESITO N. 16

Riepilogo finale descrittivo

LOTTO N. 1

Qualità dell'immobile: PIENA PROPRIETA' di una villa corredata da un vasto giardino con piscina ed accessori vari, a tre livelli ma costituente un'unica abitazione, insistente in Via Tommaso Colloca – località Savutano, in Sambiase di Lamezia Terme. Il lotto oggetto di stima, seppure è parte integrante della “nuova” e “moderna” edificazione dell'area, non rispecchia i canoni locali potendosi, senza alcun dubbio, definire un “immobile di pregio”, per di più edificato e pensato con una concezione attuale dal punto di vista prettamente architettonico, urbanistico ed ambientale. La villa pignorata sviluppa una superficie notevole quale abitazione singola e costituisce un caso isolato nel rione nel quale è ubicata, sia per la tipologia edilizia, sia sotto l'aspetto funzionale e sia, soprattutto, per la “dotazione” di accessori.

Composizione: Il piano terra della villa è sopraelevato rispetto al piano campagna di circa 90 cm, il dislivello è superato da due rampe di scale all'aperto ed un'altra di servizio. Il piano terra si compone di una zona ingresso, affiancata al corpo scale circolare, un wc, un ripostiglio, una zona pranzo, collegata alla “penisola meridionale” occupata dalla cucina alla quale è collegata la veranda coperta. Dalla zona pranzo, mediante un ampio passaggio, si accede al soggiorno, il quale a differenza degli altri ambienti (tranne la veranda coperta) si sviluppa su un solo livello. Dal soggiorno, mediante una porta finestra di notevole dimensione, è possibile fruire di un piccolo ballatoio ricavato sul lato meridionale e, quindi, con l'ausilio di quattro gradini del giardino. La veranda coperta si esplica con quattro pilastri in calcestruzzo armato (due adiacenti alla parete meridionale della villa) rivestiti in mattoni sui quali è adagiata una copertura in legno con manto in coppi antichizzati. Mediante il già citato corpo scale è possibile giungere al piano seminterrato (accessibile anche tramite la rampa carrabile pavimentata, lato Nord). Il livello è dotato di luci collocate nella zona compresa tra il piano campagna e l'intradosso del solaio piano di copertura, ad eccezione della parete Nord nella quale sono stati realizzati due accessi carrabili. Il livello, in verità, ha una



rifinitura praticamente a civile e risulta suddiviso in due macro-ambienti. La zona orientale, con estensione minore, ha un impiego quasi esclusivamente a garage, mentre la porzione a più ampia metratura, identificato con il settore occidentale, ha un utilizzo praticamente ludico (in disaccordo con le autorizzazioni urbanistiche). Il settore orientale è composto da un unico ambiente di forma pressoché rettangolare collegato con la restante porzione mediante una porta interna. Nella zona occidentale trova collocazione, oltre alla già citata scala circolare, un bagno, un ripostiglio ed una stireria, mentre il restante spazio funge da “open space”. Sempre mediante l'imponente scala circolare si giunge al piano primo del fabbricato, composto da disimpegno anch'esso “semicircolare”, un servizio igienico, due camere da letto singole ma spaziose, una camera da letto padronale corredata da cabina armadio ed un bagno di servizio. Completano il livello due balconi; il primo di forma semicircolare affianca, all'esterno, il corpo scale in corrispondenza dell'ingresso principale, lato Ovest, mentre il secondo si colloca lungo tutta la parete meridionale ed ha una forma rettangolare. Gli aggetti, edificati in opera a soletta piena, sono perfettamente rifiniti con pavimentazione in gres, gocciolatoio in marmo e ringhiera in acciaio zincato satinato. La copertura del livello, in legno, è lasciata a vista al naturale; l'effetto contribuisce a migliorare l'impressione di confort e di eleganza dell'intera abitazione. Sulla particella 1761 (ex 1595) del foglio 85, in testa alla signora [REDACTED] nella porzione settentrionale, è stata edificata una piscina a “forma di rene” con sfioro a raso avente una lunghezza massima di 15,65 metri ed una larghezza variabile da 5 o 8,46 metri. La suddetta piscina è pavimentata lungo tutto il perimetro con mattonelle in gres per una larghezza di circa 5 metri.

Note: 1) Le diverse porzioni che compongono il complesso immobiliare appartengono a differenti soggetti giuridici, che fanno capo, però, ai coniugi [REDACTED]. Nella creazione della villa e degli spazi dedicati a corredo i soggetti in questione non hanno in alcun modo tenuto conto delle diverse proprietà dando vita ad una commistione inestricabile. Le singole porzioni, pignorate per l'intero, appartengono infatti a diversi soggetti; nello specifico: la particella 1651, del foglio 85 - di esclusiva proprietà della



la particella 1761, foglio 85 di proprietà esclusiva della signora ed infine, la particella ex 1595, del foglio 85, oggi identificata al foglio 85, particella 1761 di proprietà esclusiva di

2) Come si può evincere dalla sovrapposizione effettuata dallo scrivente, non solo la proprietà pignorata ha edificato al confine con la particella 1896 (del foglio 85) ma ne ha annesso, quale parte integrante del giardino e del verde afferente alla villa, un'ampia porzione, pari a circa 250 mq. All'interno del suddetto terreno "aggregato" è stato realizzato un muro e dei gradini in pietra che permette la fruibilità, a più livelli, del giardino. È evidente, quindi, che l'acquirente sub-asta non acquisterà tale porzione di giardino, anzi è probabile che a sue cure e spese sia chiamato a demolire il muro illecitamente edificato sulla particella 1896, del foglio 85.

Proprietà: Il lotto: 1) Particella 1651 del foglio 85 - di esclusiva proprietà della

per averlo acquistato con atto di compravendita a rogito della dott. Mario Bilangione, del 28 maggio 2004, rep. N. 81046 raccolta N. 22695, registrato a Lamezia Terme il 11/06/2004 al N. 707, serie 1T e trascritto a Catanzaro il 14/06/2004 al N. 11493 R.G. e N. 7890 R.P.. 2) Particella 1761 foglio 85 - di proprietà esclusiva della signora parte in causa e pignorata per la quota di spettanza pari a 1/1,

pervenute con atto di compravendita del 19/12/2002, a rogito del notaio Mario Bilangione, repertorio N. 75890, raccolta N. 20766, registrato a Lamezia Terme il 03/01/2003 al N. 9 e trascritto il 15/01/2003, al N. 756 R.G. e al N. 602 R.P.; in particolare l'atto riguardava la particella ex 1595, del foglio 85, oggi identificata al foglio 85, particella 1761. 3) Particella 1897 Foglio 85 - i

terreni, di proprietà esclusiva di non sede in sono pervenuti con diversi atti di compravendita che a seguito di variazione e soppressioni hanno generato l'odierna identificativo (particella 1897 Foglio 85): in particolare le compravendite sono:

- Compravendita a rogito del notaio Mario Bilangione repertorio N. 79803 raccolta



N. 22258 del 12/02/2004, registrato a Lamezia Terme il 08/03/2004 al N. 295 e trascritto il 09/03/2004 al N.4450 R.G. e N.3118 R.P. (particelle 282, 283, 280 del foglio 85); • Compravendita a rogito del notaio Mario Bilangione repertorio N. 76630, raccolta N. 21090 del 19/03/2003, registrato a Lamezia Terme il 27/03/03 al N. 559 e trascritto il 17/04/2004 al N. 7251R.G. e al N.4625 R.P. (particella 281 del foglio 85); • Compravendita a rogito del notaio Mario Bilangione repertorio N. 84419, raccolta N. 23839 del 25/02/2005 trascritto il 14/03/2005 al N. 6016 R.G. e al N. 3655 R.P. (particella 406 del foglio 85); • Compravendita a rogito del notaio Mario Bilangione repertorio N. 84362 raccolta N. 23818 del 17/02/2005, registrato al Lamezia terme il 11/03/2005 al N. 470 e trascritto il 14/03/2005 al N. 6008 R.G. e al N. 3647 R.P. (particella 1752 del foglio 85).

Possesso: Il complesso edilizio costituisce l'abitazione principale dei coniugi: [REDACTED]

Ubicazione: Via Tommaso Colloca, 27 – 88048 Sambiasse di Lamezia Terme.

Individuazione Catastale: Il cespite esecutato è censito al catasto fabbricati del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, al foglio di mappa N. 85, particella 1651, sub. 1, z. c. 1, natura A/7 – Abitazioni in villini – classe U, consistenza 10,5 vani, superficie catastale totale 325 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 316 m², rendita € 921,88, catastalmente località Coschi-Savutano, piano T-1-S1 ed i terreni a corredo censiti al catasto rustico di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, foglio di mappa N. 85, particella 1761, vigneto di classe 1[^], superficie 3.118 mq, R.D. € 53,14, R.A. € 19,32 e foglio di mappa N. 85, particella N. 1897, vigneto di classe 1[^], superficie 245 mq, R.D. € 4,18, R.A. € 1,52.

Confini: Nord → Altra ditta suolo edificato; Est → Altra ditta – terreno libero, Lotti N. 2 e 3; Sud → Altra ditta – terreno libero; Ovest → Altra ditta – terreno libero.

Comproprietari: Si rimanda alla trattazione sulla proprietà.



Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare: *Ipoteca Volontaria*, del 11/12/2003, R.P. N. 3846, R.G. N. 24672, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. – riguarda foglio 85, particella 1651, sub. 1 (lotto 1) – segue Frazionamento in quota del 19/04/2005, R.P. N. 1422, R.G. N. 9586, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.; *Ipoteca Volontaria*, del 27/02/2004, R.P. N. 526, R.G. N. 3814, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. – riguarda foglio 85, particella 1651, sub. 1 (lotto 1) – segue Frazionamento in quota, del 19/04/2005, R.P. N. 1426, R.G. N. 9580, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.; *Ipoteca Volontaria*, del 04/01/2006, R.P. N. 12, R.G. N. 183, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. – riguarda foglio 85, particella 1651, sub. 1 e foglio 85, particella 1761 (lotto 1); *Ipoteca Giudiziale*, del 09/06/2016, R.P. N. 861, R.G. N. 7660, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. – riguarda il terreno foglio 85, particella 1897 e foglio 85, particella 1761 (lotto 1); *Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione*, del 17/06/2016, R.P. N. 917, R.G. N. 7976, a favore di Equitalia Sud S.P.A. – riguarda il terreno foglio 85, particella 1897 (lotto 1); *Ipoteca Giudiziale*, del 29/07/2016, R.P. N. 1142, R.G. N. 10191, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring Banca per i Servizi Finanziari alle Imprese S.P.A. – riguarda il terreno foglio 85, particella 1897 (lotto 1); *Verbale di pignoramento immobili*, del 05/12/2016, Registro generale N. 15932, Registro particolare N. 12322, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.P.A..

Spese Cancellazioni: Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 47.671,05 (per le quote di spettanza sulla base imponibile che sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 3, comma 3, d.P.R. 347/1990) alle quali bisogna sommare onorari tecnici per almeno altri 1.000,00 euro.

Altre Formalità di Riferimento: *Atto di Asservimento – Vincolo di Inedificabilità*, del 15/01/2003, R.P. N. 603, R.G. N. 757, a favore del Comune di Lamezia Terme a rogito di Mario Bilangione del 19/12/2002, rep. N. 75891 (insistente solo sulla particella



1761, del foglio 85); *Servitù Coattiva di Elettrodotto*, del 03/11/1992, R.P. N. 21492, R.G. N. 25110, a favore di Ente Ferrovie dello Stato.

Regolarità edilizia: Il complesso edilizio è stato realizzato in seguito al rilascio della Concessione Edilizia N. C48 del 05/05/2003 – Lottizzazione N. 18 “Lucia ed altri”. Il 21/07/2003 veniva rilasciata la variante in corso d’opera alla Concessione edilizia N. C48, con prot. N. 1410, pratica N. 449. In data 14/05/2004 viene presentata presso il Comune di Lamezia Terme, una denuncia di inizio attività (D.I.A.) riguardante la realizzazione della recinzione. Alla data del 23 gennaio 2006, veniva rilasciato il permesso di costruire N. C11 alla ditta [REDACTED] che lo aveva richiesto, prot. N. 43409. Sono state individuate delle superfetazioni abusive che dovranno essere demolite dall’acquirente sub-asta, mentre le variazioni interne ed esterne, sono sanabili. Si ribadisce, inoltre, che il piano seminterrato ha destinazione autorimessa/garage e qualsivoglia altro utilizzo è improprio ed abusivo.

Agibilità: In data 07/03/2005 veniva rilasciato il certificato di agibilità. L’attestazione è precedente all’ampliamento del piano primo.

C.D.U.: Relativamente ai terreni pignorati ed appartenenti al lotto, censiti al catasto di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiase, foglio di mappa N. 85, particelle 1761 e 1897 - in base al piano regolatore generale, la destinazione e le prescrizioni sono le seguenti: “E1 – agricola ordinaria” - in base al Piano Strutturale Comunale (PSC) adottato e non approvato, l’area ricade in “Zona Agricola Periurbana” – normata dall’articolo 84 del REU.

Valore del Lotto: Euro 700.000,00 (settecentomila euro), valore arrotondato, per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale, al netto delle spese di sanatoria e di demolizione.

Valore delle tre porzioni che compongono il Lotto: Villa con piccolo giardino → Foglio 85, particella 1651, sub. 1 (proprietà [REDACTED]) → euro 500.000,00; Giardino con piscina → Foglio 85, particella 1761 (proprietà [REDACTED]) → euro 175.000,00; Giardino → Foglio 85, particella 1897 (proprietà [REDACTED]) → euro 25.000,00.



LOTTO N. 2

Qualità dell'immobile: PIENA PROPRIETA' di un capannone commerciale corredato da corte esterna esclusiva, a due livelli fuori terra (porzione) insistente in Via Savutano 44, in Sambiasse di Lamezia Terme. Il subalterno 1 costituisce la corte esterna del fabbricato estesa circa mq 1.303,82 (al netto dell'area di sedime del fabbricato). La suddetta area è completamente e totalmente asfaltata (a meno delle porzioni a verde, lungo il perimetro) ed accessibile esclusivamente dal cancello carrabile collocato circa al centro della recinzione in calcestruzzo, lato Est, con sovrastante ringhiera in acciaio. Il suddetto cancello, a comando elettrico e scorrevole, immette direttamente sulla corte esterna, individuata con il subalterno 1. Lungo la recinzione sul lato Sud, all'esterno del complesso immobiliare, si collocano i contatori dell'acqua e quello della corrente elettrica; l'intero perimetro del fabbricato è dotato di illuminazione notturna, mediante lampioni di tre metri con globo sferico e siepe sempre verde. Sul lato Sud-Est della corte del fabbricato insistono due piloni di elettrodotto di 60.000 Volt che attraversano la proprietà in direzione Sud-Nord, leggermente trasversali rispetto alla proprietà. L'elettrodotto, comunque, non inficia in alcun modo l'edificato in quanto le distanze di legge sono ampiamente rispettate. Il fabbricato, vero e proprio, consta in un corpo rettangolare di dimensioni esterne pari a m 30,00 x 18,00 per il quale una porzione, quella orientale, è stata suddivisa in due livelli. In sostanza, i primi 10,30 metri sono stati soppalcati dando vita ad un ambiente rifinito e curato, al piano primo, destinato ad ufficio. L'intero tetto del capannone è ammantato da pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica da immettere in rete, concesso in locazione a terzi per la durata di anni 21, a partire dall'08/06/2012.

Composizione: La porzione a occidente dello stabile, ossia quella posta sul retro rispetto a via Savutano è caratterizzata da un'altezza pari a 6,25 metri, mentre la porzione orientale è stata soppalcata. La porzione ad Ovest consta in un unico grande locale, a meno di una piccola divisione in prossimità della porta d'ingresso più prossima a via Savutano e afferente al sub. 2. La parte occidentale ha un livello di finitura più



scarno, praticamente le pareti interne sono intonacate a civile del tipo liscio a tre strati e pitturate. Le porte esterne principali sono provviste di serrande avvolgibili in lamiera zincata, mentre le finestre sono realizzate in lamiera scatolare di acciaio zincato completi di vetri ed inferriate. La pavimentazione del locale è in gres di discreta qualità, ben installato e resistente agli urti e ai carichi. La seconda porzione, soppalcata con una struttura mista in acciaio-legno e calcestruzzo, è caratterizzata da un livello di finiture migliori anche perché l'intero sub. 2 (foglio 85, particella 1764) è adibito ad ufficio a meno della porzione più occidentale che è unita, senza soluzione di continuità, con il sub 3 e, di fatto, costituisce la porzione a doppia altezza, prima descritta. Questa porzione di livello è accessibile dalla porta centrale dirimpetto a via Savutano, o dalla parete Nord mediante una porta veicolare con serranda avvolgibile. I due livelli sono collegati da una scala in legno di ottima fattura, con ringhiera in metallo, che si posiziona al centro del subalterno 2. Le finiture del piano terra sono pressoché pari a quelle della porzione occidentale, salvo per la pavimentazione e rivestimento dei bagni, eseguita in maiolica di buona qualità e per la presenza di porte interne in legno tamburato di buona qualità. Il soffitto di questa porzione di stabile è controsoffittato con materiale leggero. Il piano primo, destinato ad ufficio, è sicuramente più rifinito e lussuoso. Il pavimento in parquet di buona qualità, illuminazione con lampade sospese e presenza di climatizzatori con gli split posizionati nei vari ambienti ed unità esterne allocate lungo le pareti perimetrali. Il fabbricato è provvisto di impianto elettrico dotato, in ogni ambiente, dei necessari punti luce, prese di corrente per l'illuminazione, forza motrice e messa a terra. L'impianto idrico è costituito da tubature in ferro zincato di idoneo diametro e collegato alle adduzioni di proprietà comunale passante per la zona interessata. All'esterno, sullo spigolo Nord-Est è presente una presa d'acqua con due saracinesche che svolgono una funzione antincendio; inoltre, è presente un impianto di allarme e di videosorveglianza.

Note: 1) Relativamente all'inclusione della corte nel pignoramento del 05/12/2016, R.P. N. 12322, R.G. N. 15932, derivante da domanda giudiziale del 22/11/2016, rep. N. 983,



che ha innestato la procedura N. 74/2016 in oggetto, occorre precisare che sulla suddetta trascrizione sono compresi ben tre immobili: il numero 2, afferente all'unità negoziale N. 2, il N. 12 ed il N. 13, relativo all'unità immobiliare N. 5 – tutte per la quota di proprietà pari al totale e di proprietà della signora [REDACTED] Orbene, mentre gli immobili identificati con il N. 12 e N. 13 sono descritti in modo “circostanziato”, ovvero: foglio di mappa N. 85, particella 1764, sub. 2 (il 12) e sub. 3 (il 13), l'immobile N. 2, afferente all'unità negoziale N. 2 è così descritto: foglio di mappa N. 85, particella N. 1764, natura C/1, località Savutano. Considerato che l'ipoteca volontaria a favore del Monte dei Paschi di Siena – Banca per l'impresa S.p.A. è stata iscritta il 04/01/2006, R.P. N. 12, R.G. N. 183, ossia prima della variazione catastale del 03/02/2009, protocollo N. CZ0021180 in atti dal 03/02/2009 per “Frazionamento e cambio di destinazione d'uso”; la corte deve intendersi necessariamente pignorata in quanto ricompresa nell'unità negoziale N. 2, come immobile N. 2 (vecchia identificazione catastale, prima della suddetta variazione).

2) Il terreno adiacente e parte integrante della corte esterna, ossia il cespite censito al catasto rustico di Lamezia Terme, sezione di Sambiasse, al foglio di mappa N. 85, particella 1765, vigneto di classe 1[^], superficie mq 1.170, R.D. € 19,94 e R.A. € 7,25, è escluso dal lotto in esame in quanto costituisce, per l'intero, il Lotto N. 3. Tale porzione di suolo, attualmente, è collegato senza soluzione di continuità con la restante corte del fabbricato, prima citata, accessibile, per altro, dallo stesso cancello ma in testa alla società [REDACTED]

[REDACTED] iscritta al REA della Camera di Commercio di Catanzaro al N. [REDACTED] ed avente numero iscrizione al registro delle imprese e C.F. [REDACTED]

Proprietà: Il Lotto risulta di proprietà, per la quota 1/1, di [REDACTED] parte in causa e pignorata per la quota di spettanza, nata a [REDACTED]

[REDACTED] È pervenuto con atto di acquisto con compravendita del 19/12/2002, a rogito del notaio Mario Bilangione, repertorio N. 75890, raccolta N. 20766, registrato a Lamezia Terme il 03/01/2003 al N. 9 e trascritto il 15/01/2003, al N.



756 R.G. e al N. 602 R.P.; si precisa che l'atto di compravendita riguardava l'area di sedime, censita al catasto terreni del Comune di Lamezia Terme al foglio di mappa 85, particella 490, dove oggi insiste il fabbricato.

Possesso: 1° Contratto – Il lotto è occupato in forza del contratto d'affitto che si esplica tra la signora [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (conduttore), della durata di anni 6 a decorrere dal 01 Aprile 2016 sino al 30 Marzo 2022; il canone della locazione è stabilito in 29.400,00, (ventinovemilaquattrocento/00) annui, da corrispondere in 12 (dodici) rate mensili anticipate dell'importo di € 2.450,00. Il contratto veniva registrato per via telematica presso l'ufficio di Lamezia Terme (codice identificativo TDH) il 24/04/2016, al N. 1670, serie 690, serie 3T, Codice Identificativo del Contratto: TDH16T0069000WE. Il canone è da ritenersi perfettamente adeguato ed in linea con il mercato.

2° Contratto – Tetto di Copertura a due falde per la realizzazione di impianto fotovoltaico) Il contratto è precisamente una "Scrittura privata con sottoscrizione autentica", veniva rogata dal notaio Mario Bilangione il 08/06/2012, repertorio N. 101528, raccolta N. 34747, registrato a Lamezia Terme il 18/06/2012 al N. 1670, serie 1T, modello unico e trascritto a Catanzaro il 19/06/2012, al N. 8252 R.G. e N. 6759 R.P.. L'importo complessivo, per l'intera durata della locazione, è stato stabilito pari ad euro 35.000,00.

Ubicazione: Via Savutano 44, in Sambiase di Lamezia Terme.

Individuazione Catastale: Il cespite esecutato è censito al catasto fabbricati del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiase, al foglio di mappa N. 85, particella 1764, sub. 1, corte - bene comune non censibile (b.c.n.c.) – sub. 2, z. c. 1, natura C/1 – negozi e botteghe – classe 4, consistenza 400 m², superficie catastale totale 458 m², rendita € 3.387,96, catastalmente contrada Savutano s.n.c., piano T-1 – sub. 3,



domanda di condono per: “(...) cambio destinazione d’uso da rurale a commerciale-artigianale”. Successivamente, il 04/11/2005, il dirigente del settore urbanistica-ambiente certificava che: “dal controllo effettuato dall’ufficio, il capannone oggetto di condono è suscettibile di sanatoria previo l’interazione della documentazione necessaria e i versamenti a saldo delle somme a titolo di oblazione e oneri, il tutto facendo salve le determinazioni dell’ufficio (...)”. In sostanza al fine dell’ottenimento del permesso di costruire in sanatoria rimangono consistenti somme da versare a titolo di oblazione ed oneri (calcolate dallo scrivente). Allo stato, dalle informazioni assunte presso il competente ufficio tecnico l’autorizzazione in sanatoria è ottenibile, fermo restando il diniego che potrebbe intervenire in qualsivoglia momento. Sono state rilevate delle difformità interne.

Agibilità: Non è stato rilasciato alcun certificato di abitabilità/agibilità.

Valore del Lotto: *Euro 700.000,00* (settecentomila euro), valore arrotondato, per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale, al netto delle spese di sanatoria e di demolizione.



LOTTO N. 3

Qualità dell'immobile: PIENA PROPRIETA' di un appezzamento di terreno, attualmente parte integrante della corte di pertinenza al complesso immobiliare, identificato col "Lotto 2" insistente su Via Savutano 44, in Sambiase di Lamezia Terme. Il lotto in esame è formato dal suolo, unito senza soluzione di continuità, alla corte del capannone commerciale (Lotto N. 2). Il cespite costituisce un'ampia "fetta" dello spiazzo cementato, lato Nord, ossia posto a destra rispetto all'entrata dal cancello veicolare. Il lotto in questione non gode di un accesso autonomo su via Savutano, ma tale possibilità non è preclusa, anzi è possibile praticare un altro accesso sul muro di confine, lato Est (adiacente all'arteria citata). Naturalmente al fine di ricavare un ingresso autonomo necessitano le necessarie autorizzazioni urbanistiche e l'ausilio di tecnici abilitati.

Composizione: Il suolo è interamente asfaltato, mentre lungo il lato Nord è stata messa a dimora una siepe sempreverde divisa dalla zona asfaltata mediante la messa in opera di alcuni cordoli in cemento prefabbricati. Inoltre, lungo tutto il lato settentrionale sono stati messi a dimora degli alberi ornamentali all'interno di alcune nicchie ricavate nell'asfalto. Il limite meridionale del suddetto bene, come detto, unito e collegato senza soluzione di continuità con il restante cortile del fabbricato può essere identificato, idealmente, con il pilastro settentrionale del cancello su via Savutano, mentre il lato settentrionale del suolo pignorato è perfettamente identificato con il muro di recinzione in calcestruzzo, con sovrastante rete di recinzione metallica. Il limite occidentale è più complicato da definire, in quanto anch'esso unito, senza soluzione di continuità, con il restante cortile. L'unico aspetto saliente che contraddistingue questo lato della proprietà consta in una rampa che permette di superare il dislivello tra in piano di calpestio del cortile e la sovrastante strada di accesso "di servizio" alla villa, censita al foglio di



mappa N. 85, particella N. 1766 (tale bene, non pignorato, è stato ampiamente trattato nella descrizione del lotto N. 1).

Note: 1) La necessità di ricavare un lotto unico nasce dalla differente proprietà riferita ai lotti N. 2 e N. 3, ossia mentre il primo appartiene esclusivamente alla signora [REDACTED]

[REDACTED] parte in causa e pignorata per la quota di spettanza, nata a [REDACTED]

[REDACTED] il secondo appartiene alla società [REDACTED]

[REDACTED] in forza dell'atto di compravendita, a rogito del dott. Mario Bilangione del 30/03/2004 repertorio N. 80355 - raccolta N. 22480, registrato a Lamezia Terme il 19/04/2004 al N. 473, e trascritto il 20/04/2004 al N. 7365 R.G. e N. 5033 R.P.; in particolare l'atto riguardava l'acquisto dell'area originaria, poi più volte frazionata, ovvero la particella 289, del foglio 85

Proprietà: Il suolo è di esclusiva proprietà della società [REDACTED]

[REDACTED] in forza dell'atto di compravendita, a rogito del dott. Mario Bilangione del 30/03/2004 repertorio N. 80355 - raccolta N. 22480, registrato a Lamezia Terme il 19/04/2004 al N. 473, e trascritto il 20/04/2004 al N. 7365 R.G. e N. 5033 R.P.; in particolare l'atto riguardava l'acquisto dell'area di sedime, censito all'epoca alla particella 289, del foglio 85.

Possesso: Il suolo, seppure di proprietà della [REDACTED] è stato inserito nel contratto d'affitto che si esplica tra la signora [REDACTED]

[REDACTED] (locatore) e la società [REDACTED]

[REDACTED] conduttore), della durata di anni 6 a decorrere dal 01 Aprile 2016 sino al 30 Marzo 2022; il canone della locazione è stabilito in 29.400,00, (ventinovemilaquattrocento/00) annui, da corrispondere in 12 (dodici) rate mensili



anticipate dell'importo di € 2.450,00. Il contratto veniva registrato per via telematica presso l'ufficio di Lamezia Terme (codice identificativo TDH) il 24/04/2016 al N. 1670, serie 690, serie 3T, Codice Identificativo del Contratto: TDH16T0069000WE. Allo stato, infatti, è parte integrante del piazzale utilizzato assiduamente dal conduttore.

Ubicazione: Via Savutano 44, in Sambiase di Lamezia Terme.

Individuazione Catastale: Il cespite esecutato è censito al catasto terreni, del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiase, foglio di mappa N. 85, particella 1765, vigneto di classe 1[^], superficie 1.170 mq, R.D. € 19.94, R.A. € 7,25.

Confini: Nord → Strada di accesso di servizio F. 5, P. 1766 → Via Savutano; Sud → Lotto N. 2 - cortile; Ovest → Lotto N. 2 - cortile.

Comproprietari: Non esistono comproprietari.

Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare: *Ipoteca Volontaria*, del 04/01/2006, R.P. N. 12, R.G. N. 183, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.; *Verbale di pignoramento immobili*, del 05/12/2016, Registro generale N. 15932, Registro particolare N. 12322, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.P.A..

Spese Cancellazioni: Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 297,00 alle quali bisogna sommare onorari tecnici per almeno altri 300,00 euro.

Altre Formalità di Riferimento: *Atto di Asservimento – Vincolo di Inedificabilità*, del 15/01/2003, R.P. N. 603, R.G. N. 757, a favore del Comune di Lamezia Terme a rogito di Mario Bilangione del 19/12/2002, rep. N. 75891; *Servitù Coattiva di Elettrodotto*, del 03/11/1992, R.P. N. 21492, R.G. N. 25110, a favore di Ente Ferrovie dello Stato.

Regolarità edilizia: In data 05/05/2004 veniva presentata presso il Comune di Lamezia Terme, una denuncia di inizio attività (D.I.A.) riguardante la realizzazione della recinzione.



C.D.U.: Il suolo in esame: - in base al piano regolatore generale, la destinazione e le prescrizioni sono le seguenti: “E1 – agricola ordinaria”, dove sono ammissibili, in particolare, le seguenti trasformazioni: a) intervento silvo-colturali; b) nuove edificazioni di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti all’agricoltura; c) nuove edificazioni di annessi rustici; d) trasformazione degli edifici esistenti. Le norme tecniche specifiche di attuazione sono: capo 2.3, art. 21 (trasformazioni ammissibili), art. 22 (edifici ad uso abitativo); art. 23 (annessi rustici); art. 25 (trasformazioni eccezionali); art. 26 (utilizzazioni compatibili). In base al Piano Strutturale Comunale (PSC) adottato e non approvato, l’area ricade in “Zona Agricola Periurbana” – normata dall’articolo 84 del REU.

Valore del Lotto: Euro 100.000,00 (centomila euro), valore arrotondato, per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale, al netto delle spese di sanatoria e di demolizione.



LOTTO N. 4

Qualità dell'immobile: PIENA PROPRIETA' di un edificio indipendente disposto su tre livelli, corredato di corte esclusiva, ubicato in via Savutano 70, in Sambiase di Lamezia Terme. L'intera proprietà pignorata risulta delimitata, su tutti i lati, con un muro di pregevole fattura, in pietra listata, perfettamente messa in opera con altezza compreso tra 1,20 e 2,00 metri, sul quale è collocata una copertina a mattoni pieni che costituiscono la base di appoggio di una recinzione metallica, anch'essa di ottima qualità.

Composizione: L'accesso al cespite, e specificatamente al piano terra, si esplica dalla parete Nord mediante un portone in legno con inserti in vetro, a doppia anta, di ottima fattura, collocato ad un'altezza decisamente superiore al piano di calpestio dell'abitazione. Solcato l'uscio, sulla sinistra, si innesta la scala che conduce ai restanti due piani dello stabile; l'accessorio è realizzato a soletta piena gettata in opera ed armata, rivestita in marmo, con battiscopa dello stesso materiale e ringhiera in ferro lavorato. La scala è dotata, inoltre, di due finestre, ricavate sulla parete occidentale, che permettono di convogliare un'abbondante luce naturale. Il piano terra è dotato di altri due ingressi "di servizio"; il primo si colloca nella zona di estensione della cucina che si propende verso il cancello veicolare (superfetazione abusiva), ricavato nella zona Nord; ed il secondo, di fatto, è affiancato all'ingresso principale e si esplica mediante una porta finestra a due ante che permette di fruire, dall'esterno, del soggiorno salotto. Superato l'atrio della scala, mediante un portone a blindatura leggera, si fruisce nell'alloggio al piano terra. In sostanza, come detto, l'edificio è stato "frazionato" in tre subalterni che rappresentano altrettante unità immobiliari indipendenti. Superato l'ingresso comune, mediante uno scalino, si passa sull'impiantito dell'alloggio al piano terra. Il livello si compone di un soggiorno, una zona cucina, un ripostiglio, due bagni e due stanze da letto. Mediante il corpo scale si raggiunge il piano primo; il livello, come detto, è utilizzato come abitazione ed il livello di finiture è moderno e attuale. Il portone d'ingresso blindato apre sul disimpegno schermato, sulla destra, da una parete nella



quale sono praticati dei tagli verticali chiusi con del vetro. A destra dell'ingresso è posto il soggiorno ed a sinistra, mediante una porta, si accede in cucina. Il livello si compone di due stanze da letto; quella padronale, nello specifico, è provvista di bagno di servizio e cabina armadio; infine, completa il livello un grande servizio igienico ed un secondo disimpegno che smista la zona notte. L'alloggio è provvisto di due balconi, il primo ricavato lungo la parete Nord, ed il secondo fronte via Savutano, lungo la parete Est. Il sottotetto dell'edificio è caratterizzato da altezze differenti, comunque sempre più che sufficienti per l'abitabilità dei vani a meno delle porzioni prossime alle pareti perimetrali dove l'altezza utile precipita a zero. Il livello, seppure rifinito a civile e dotato di tutte le finiture necessarie, è disadorno e praticamente posto in disuso; viene utilizzato saltuariamente e per brevi periodi.

Note: 1 bene comune non censibile): Sul verbale di pignoramento del 05/12/2016, R.P. N. 12322, R.G. N. 15932, derivante da domanda giudiziale del 22/11/2016, rep. N. 983, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A. sono elencati all'unità negoziale N. 6, i suddetti cespiti: foglio di mappa N. 85, particella N. 714, sub. 3 (natura A/3), sub. 4 (natura A/3), sub. 5 (natura A/3) e sub. 1 (natura E – ente urbano). Il lotto in esame si compone di 5 subalterni: sub. 3 – 4 – 5 che rappresentano i tre livelli dell'abitazione, sub. 1, che raprese la corte ed il sub. 2, che identifica la scala. In sostanza non aver incluso direttamente il subalterno 2 nel verbale di pignoramento non comporta alcun impedimento reale ad intendere il bene comune non censibile gravato dall'esecuzione, in quanto non possiede autonoma capacità reddituale e, come tale, non può esistere senza i beni reddituali di riferimento. Essendo, tra l'altro, tutti i subalterni ai quali il corpo scala fa capo pignorati, il bene comune deve intendersi compreso nel provvedimento espropriativo.

2) tipologia di accatastamento: Il fabbricato in questione è da intendersi unico e autonomo (per come autorizzato dall'ente comunale), mentre l'accatastamento ha generato tra subalterni autonomi, uno per ogni livello. Tale situazione catastale è, quindi, in contrasto con le autorizzazioni urbanistiche; non si è deciso di intervenire



presentando una pratica catastale di rettifica in quanto si sarebbe modificata sostanzialmente la rendita catastale e si sarebbe creata una scollatura tra l'esistente e l'accatastamento esponendosi, per giunta, anche a contestazioni da parte dell'agenzia delle entrate. Non solo ma il sottotetto è stato accatastato in disaccordo con la concessione edilizia N. 3713, del 05/11/1997, protocollo N. 49994 che prevedeva la costruzione di un tetto al fabbricato esistente. In sostanza si tratta al più di un ambiente di servizio da utilizzarsi come locale di sgombero e lavanderia per il quale non erano previsti neppure i quattro abbaini, realizzati pertanto, abusivamente ed arbitrariamente.

3) formalità fallimento: Sul cespite è trascritta la sentenza dichiarativa di fallimento, del 16/06/2008, R.P. N. 5909, R.G. N. 9531, a favore della massa creditori fallimento di [REDACTED]. La cancellazione della suddetta formalità spetta al curatore nominato, per come disposto dal G.E., in data 24/04/2017.

Proprietà: L'immobile, di proprietà esclusiva di [REDACTED] è pervenuto con atto di compravendita a rogito del notaio Mario Bilangione, repertorio N. 92134 e Raccolta N. 27499 del 25/07/2007, registrato a Lamezia Terme il 02/08/2007 al N. 1548, trascritto il 03/08/2007 al N. 14269 R.G. e N. 8661 R.P..

Possesso: L'edificio è utilizzato, senza titolo, dal signor [REDACTED] nato a [REDACTED] dai suoi familiari.

Ubicazione: Via Savutano 70 – 88048 Sambiasse di Lamezia Terme.

Individuazione Catastale: Il cespite esecutato è censito al catasto fabbricati del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, al foglio di mappa N. 85, particella 714, sub. 1, corte - bene comune non censibile (b.c.n.c.) – sub. 2, scale - bene comune non censibile (b.c.n.c.) – sub. 3, z. c. 1, natura A/3 – abitazioni di tipo economico – classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 119 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 119 m², rendita € 355,06, contrada Savutano 102,



piano T, interno 1 – sub. 4, z. c. 1, natura A/3 – abitazioni di tipo economico – classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 131 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 129 m², rendita € 419,62, contrada Savutano 102, piano 1, interno 2 – sub. 5, z. c. 1, natura A/3 – abitazioni di tipo economico – classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 101 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 96 m², rendita € 290,51, catastalmente contrada Savutano 102, piano 2, interno 3.

Confini: Nord → Traversa via Savutano; Est → Fascia di rispetto e Via Savutano; Sud → Altra ditta – edificato → Altra ditta – edificato.

Comproprietari: Nessun comproprietario.

Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare: Ipoteca Volontaria, del 20/03/1990, R.P. N. 372, R.G. N. 5840, a favore della Banca Popolare di Nicasastro, soc. coop. Srl (Totale 285.000.000 €) – NON RINNOVATA;

Ipoteca Volontaria, del 03/07/2007, R.P. N. 2708, R.G. N. 12285, a favore della Banca di Roma S.p.A.; **Ipoteca Giudiziale**, del 07/08/2007, R.P. N. 3127, R.G. N. 14464, a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta S.P.A.; **Sentenza dichiarativa di Fallimento**, del 16/06/2008, R.P. N. 5909, R.G. N. 9531, a favore della Massa Creditori Fallimento di [REDACTED] →

LA CANCELLAZIONE DELLA FORMALITA' E' A CURA DEL CUSTODE GIUDIZIARIO NOMINATO; **Verbale di pignoramento immobili**, del 27/11/2013, R.P. N. 11621, R.G. N. 15672, a favore di

[REDACTED] → Procedura attualmente sospesa; **Ipoteca Giudiziale**, del 09/06/2016, R.P. N. 861, R.G. N. 7660, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.; **Ipoteca Giudiziale**, del 29/07/2016, R.P. N. 1142, R.G. N. 10191, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring Banca per i Servizi Finanziari alle Imprese S.P.A. – riguarda il terreno foglio 85, particella 1897 (lotto 1); **Verbale di pignoramento immobili**, del 05/12/2016, Registro generale N. 15932, Registro particolare N. 12322, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.P.A..

Spese Cancellazioni: Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 10.341,00 (per le quote di spettanza sulla base imponibile che sarà costituita dalla



minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 3, comma 3, d.P.R. 347/1990) alle quali bisogna sommare onorari tecnici per almeno altri 1.000,00 euro.

Regolarità edilizia: In data 09/06/1994 il Comune di Lamezia Terme rilasciava la concessione edilizia in sanatoria N. 2752 ai sensi della legge 28/02/85 N. 47, vista l'istanza presentata in data 02/04/1986 al prot. 1N. 7141 e succ. int. del 30/01/91 prot. N. 5060 presentata da [REDACTED]. In data 05/11/1997 il Comune di Lamezia Terme rilasciava la concessione edilizia N. 3713, vista l'istanza presentata in data 17/06/1996 al prot. N. 49994 presentata da [REDACTED]. Sono state individuate delle superfetazioni abusive che dovranno essere demolite dall'acquirente sub-asta, mentre le variazioni interne ed esterne, sono sanabili.

Agibilità: Non è stato rilasciato alcun certificato di abitabilità/agibilità.

Valore del Lotto: Euro 400.000,00 (quattrocentomila euro), valore arrotondato, per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale, al netto delle spese di sanatoria e di demolizione.



LOTTO N. 5

Qualità dell'immobile: PIENA PROPRIETA' di un suolo agricolo nel quale è custodito del materiale da cantiere, con accesso da via Tommaso Colloca mediante un cancello veicolare in acciaio, in Sambiasse di Lamezia Terme. Il lotto in esame è composto dalle tre strisce di terreno parallele che formano un unico apprezzamento, di estensione complessiva pari a mq 2.476. Sul suolo sono stati depositati, nel tempo, parti di macchine ed attrezzature impiegate nelle aziende di costruzioni, oramai in disuso, o addirittura dismesse.

Composizione: Il terreno ha una giacitura piana, disposto quasi perfettamente orizzontale e la sua superficie guarda l'alto (zenit); l'esposizione è a mezzogiorno. Porzione abbondante del lato Est (verso via Savutano) è individuato da un muro in calcestruzzo alto circa 1 metro che delimita interamente la particella 1569, da altra ditta. Il lato Nord, oltre che dal cancello metallico prima detto, è tracciato da un altro muro di confine che delimita la proprietà adiacente individuata con la particella 1712. Lungo gli altri lati, invece, non esistono recinzioni di sorta, anche se gli spigoli e le direzioni dei fianchi sono individuati da pali infissi nel terreno. L'appezzamento non ha alcun impiego specifico e lo stato di abbandono o, comunque, di scarso utilizzo, è testimoniato anche dalla vegetazione spontanea che di fatto ha colonizzato l'intero lotto.

Proprietà: Il suolo è di esclusiva proprietà di [REDACTED]
[REDACTED] pervenute con atto di compravendita a rogito del notaio Mario Bilangione, repertorio N. 75890, raccolta N. 20766 del 19/12/2002, registrato a Lamezia Terme il 03/01/2003 al N. 9 e trascritto il 15/01/2003 al N. 756 R.G. e al N. 602 R.P..

Possesso: Il lotto è nella piena disponibilità della ditta proprietaria.

Ubicazione: Via Tommaso Colloca – 88048 Sambiasse di Lamezia Terme.

Individuazione Catastale: Il lotto esecutato è formato dai tre terreni censiti al catasto rustico di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, foglio di mappa N. 85, particella 1525, vigneto di classe 1[^], superficie 1.059 mq, R.D. € 18,05, R.A. € 6,56 -



Foglio 85, Particella 1535, vigneto di classe 1[^], superficie 381 mq, R.D. € 6,49, R.A. € 2,36 - Foglio 85, Particella 1546, vigneto di classe 1[^], superficie 1.036 mq, R.D. € 17,66, R.A. € 6,42.

Confini: Nord → Altra ditta suolo edificato e via Tommaso Colloca; Est → Altre ditte – terreno libero; Sud → Altra ditta – terreno libero; Ovest → Altra ditta – terreno libero.

Comproprietari: Non esistono comproprietari.

Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare: *Ipoteca Giudiziale*, del 09/06/2016, R.P. N. 861, R.G. N. 7660, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.; *Verbale di pignoramento immobili*, del 05/12/2016, Registro generale N. 15932, Registro particolare N. 12322, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.P.A..

Spese Cancellazioni: Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 5.106,00 (per le quote di spettanza sulla base imponibile che sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 3, comma 3, d.P.R. 347/1990) alle quali bisogna sommare onorari tecnici per almeno altri 300,00 euro.

Vincoli ed altre Formalità di Riferimento: *Atto di Asservimento – vincolo di inedificabilità*, del 15/01/2003, R.P. N. 603, R.G. N. 757, a favore del Comune di Lamezia Terme a rogito di Mario Bilangione del 19/12/2002, rep. N. 75891.

Regolarità edilizia: Nell'aprile 2007 la proprietaria

constato che il terreno in questione era rimasto isolato, non essendo servito da alcuna strada, privata o comunale, poiché l'unico accesso risultava essere la strada di lottizzazione che s'interrompeva qualche metro prima, lasciando spazio a un'area standard, la quale ne impediva l'accesso, avanzava proposta all'ufficio tecnico preposto di cedere una parte della citata area standard, quantificata all'epoca in 42 mq, in modo tale da realizzare la bretella di collegamento con l'attuale via Tommaso Colloca. Il 19/10/2009, il dirigente dell'area gestione del patrimonio della Città di Lamezia Terme, rilasciava l'autorizzazione N. 195 (pratica N. 70 – 2007) per la seguente opera: “*Passo Carrabile, in contrada Coschi –*



Savutano snc”, secondo il progetto esibito.

C.D.U.: Il suolo in esame: - in base al piano regolatore generale, la destinazione e le prescrizioni sono le seguenti: “E1 – agricola ordinaria”, dove sono ammissibili, in particolare, le seguenti trasformazioni: a) intervento silvo-colturali; b) nuove edificazioni di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti all’agricoltura; c) nuove edificazioni di annessi rustici; d) trasformazione degli edifici esistenti. Le norme tecniche specifiche di attuazione sono: capo 2.3, art. 21 (trasformazioni ammissibili), art. 22 (edifici ad uso abitativo); art. 23 (annessi rustici); art. 25 (trasformazioni eccezionali); art. 26 (utilizzazioni compatibili). In base al Piano Strutturale Comunale (PSC) adottato e non approvato, l’area ricade in “Zona Agricola Periurbana” – normata dall’articolo 84 del REU (vedi allegato L). Relativamente ai terreni pignorati ed appartenenti al lotto, censiti al catasto di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiase, foglio di mappa N. 85, particelle 1761 e 1897 - in base al piano regolatore generale, la destinazione e le prescrizioni sono le seguenti: “E1 – agricola ordinaria” - in base al Piano Strutturale Comunale (PSC) adottato e non approvato, l’area ricade in “Zona Agricola Periurbana” – normata dall’articolo 84 del REU.

Valore del Lotto: *Euro 180.000,00* (centottantamila euro), valore arrotondato, per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale.



LOTTO N. 6

Qualità dell'immobile: PIENA PROPRIETA' di un appartamento, allocato al piano secondo di un edificio a maggiore consistenza, ubicato in via Pietro Marasco 17, in Sambiase di Lamezia Terme. L'accesso comune si esplica mediante un cancello pedonale che immette in un cortile, di discreta superficie, che si sviluppa sui lati Est ed Nord della proprietà, pavimentato con piastrelle in gres. La corte è delimitata dai fabbricati confinanti, mediante la messa in opera di muretto in cemento al quale è ancorata una recinzione metallica. Sulla parete Est dell'edificio condominiale, composto da quattro piano fuori terra oltre sottotetto, è collocata la porta d'ingresso al vano scala, in legno di buona fattura; l'uscio, altresì, apre direttamente in un atrio comune, pavimentato in marmo. Solcato l'accesso suddetto si perviene all'interno del vano scala, che rappresenta l'unico collegamento verticale del fabbricato, di discrete dimensioni; l'accessorio è rivestito con lo stesso materiale dell'atrio, ossia con lastre in granito/marmo che coprono le pedate, le alzate ed i battiscopa; l'accessorio in questione, altresì, è dotato di corrimano in ferro. Al piano secondo, trova collocazione l'accesso al cespite in esame che si propone con una porta in legno, a due battenti, di buona fattura collocata dirimpetto alla rampa di scale in salita.

Composizione: Il portone apre direttamente in un ampio soggiorno da cui si dipanano gli accessi alla cucina, sul lato Est, ed alle varie camere da letto e servizi, sul versante opposto. Infatti, il cespite in questione si può considerare suddiviso in due macro-ambienti: zona giorno, a Nord, e zona notte, a Sud. Dal soggiorno, altresì, è possibile accedere al balcone, prospiciente la corte comune (a livello del piano terra), sul versante Nord; l'accessorio in questione, così come gli altri disposti sui vari lati dell'alloggio, di forma rettangolare, è pavimentato con piastrelle in gres e dotato di parapetti in ferro. Mediante un varco installato a Nord – Est del locale menzionato si perviene alla cucina, che occupa l'intero settore del piano. L'ambiente di superficie soddisfacente, è dotato di una angolo cottura, mentre il restante spazio è occupato dagli arredi del settore; lungo la parete meridionale, infine, è collocato l'accesso al balcone. Come detto, il lato Sud, è



riservato alla zona notte, fatta esclusione per un piccolo studiolo, in particolare, dal soggiorno si innesta un breve corridoio, da cui si dipanano gli accessi ai vari locali. Nello specifico, in senso orario, è possibile accedere al bagno, unico presente all'interno dell'abitazione, dotato degli accessori essenziali, allo studiolo, alla camera da letto matrimoniale ed a quella singola, nonché ad un piccolo ripostiglio; tutte le stanze, altresì, presentano un'estensione soddisfacente, ed in linea con la destinazione d'uso. L'intero lato Sud, ancora, è dotato di un balcone, accessibile dalle camere disposte sul versante medesimo e che affaccia su via Pietro Marasco. Lo stato manutentivo dell'alloggio è risultato discreto ed in linea con la destinazione d'uso dello stesso.

Proprietà: Il lotto appartiene ai coniugi: [REDACTED]

[REDACTED] coniugati in regime di separazione patrimoniale beni, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Mario Bilangione al repertorio N. 59191, raccolta N. 15126 del 21/07/1997 registrato a Lamezia Terme il 09/07/1997 al N. 1302 serie IH e trascritto il 19/08/1997 al N. 15750 R.G. e al N. 13080 R.P..

Possesso: L'immobile è occupato dal signor [REDACTED] nato a [REDACTED] con "Contratto di Locazione", registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme il 12/10/2005, al N. 1463, serie 3 – rinnovato ma non registrato – di fatto il cespite è libero. Il canone è pari ad euro 350,00 annui e rispecchia i valori di mercato.

Ubicazione: Via Pietro Marasco 17, località Prunia - Sambiasse di Lamezia Terme.

Individuazione Catastale: Il cespite esecutato è censito al catasto fabbricati del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, al Foglio di mappa N. 84, Particella 1044, sub. 2, z. c. 1, natura A/3 – abitazioni di tipo economico – classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 145 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 137 m², rendita € 387,34, catastalmente via Prunia, piano 2, interno 2.

Confini: Nord → Altra ditta - suolo edificato; Est → Corpo scale e Altra ditta – suolo



edificato; Sud → via Pietro Marasco; Ovest → Altra ditta – suolo edificato.

Comproprietari: I coniugi [REDACTED] per la quota di proprietà di ½ ciascuno.

Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare: *Ipoteca Volontaria*, del 04/01/2006, R.P. N. 12, R.G. N. 183, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.; *Ipoteca Giudiziale*, del 09/06/2016, R.P. N. 861, R.G. N. 7660, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.; *Verbale di pignoramento immobili*, del 05/12/2016, Registro generale N. 15932, Registro particolare N. 12322, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.P.A..

Spese Cancellazioni: Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 5.141,00 (per le quote di spettanza sulla base imponibile che sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 3, comma 3, d.P.R. 347/1990) alle quali bisogna sommare onorari tecnici per almeno altri 500,00 euro.

Altre Formalità di Riferimento: *Sequestro preventivo per equivalente artt. 321 SS CPP*, del 29/08/2012, R.P. N. 9454, R.G. N. 11643, a favore di Amministrazione Finanziaria dello Stato.

Regolarità edilizia: L'edificio condominiale, al quale appartiene l'appartamento pignorato, è stato edificato abusivamente. Da quanto ricostruito i lavori della costruzione furono iniziati in data 30 giugno 1977 ed ultimati, quanto al rustico nel dicembre 1977, mentre furono completamente finiti ed ultimati nel mese di aprile 1987; il tutto in assenza di concessione edilizia. Onde sanare l'abusivismo compiuto è stato presentato al Sindaco del Comune di Lamezia Terme regolare domanda di condono in data 30 settembre 1986, prot. N. 049527 e progressivo N. 0483030411/2 ed è stata pagata l'intera oblazione ed i relativi oneri concessori. In particolare, con riferimento al cespite in esame alla data 30/03/1987 veniva presentata al Comune di Lamezia Terme (rep. 59191 racc. 15126) al protocollo N. 049527/30IX86, una domanda di condono edilizio riguardante un immobile in via Prunia, 7 di Sambiasi, a firma del sig. [REDACTED]

[REDACTED] Il cespite è dotato di concessione edilizia in sanatoria, aspetto confermato



dall'ufficio e dalla proprietà, ma non è stato possibile ottenerne copia a causa di problematiche interne. Sono state individuate delle variazioni interne sanabili.

Agibilità: Non è stato rilasciato alcun certificato di agibilità/abitabilità.

Spese Condominiali: Non esiste alcun condominio, alla pulizia ed illuminazione della scala provvedono i condomini versando una cifra mensile che si aggira intorno alla 15,00 euro complessive.

Valore del Lotto: *Euro 100.000,00* (centomila euro), valore arrotondato, per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale, al netto delle spese di sanatoria.



LOTTO N. 7

Qualità dell'immobile: PIENA PROPRIETA' di un edificio multipiano, cielo-terra, aderente su due lati con altri fabbricati di ditte aliene, utilizzato in parte ad abitazione ed in parte ad ufficio, ubicato su via Francesco Fiorentino al civico 87-91, ma con accesso anche dalla parallela via Francesco Petrarca al civico N. 35, in Sambiasse di Lamezia Terme. L'edificio in esame è perfettamente mantenuto sia all'interno che all'esterno. Il piano terra, accessibile dal civico N. 87 di via Francesco Fiorentino e N. 35 di via Francesco Petrarca è utilizzato come ufficio, mentre gli altri livelli sono utilizzati come abitazione unifamiliare. Il fabbricato in oggetto, presenta struttura muraria in mattoni pieni e pietre squadrate di adeguato spessore, con cordoli armati in corrispondenza dei solai di piano ai quali sono agganciati, solidamente, le travi in legno che costituiscono l'ossatura portante dell'impiantito. Gli aggetti esterni sono stati realizzati a manto pieno di calcestruzzo armato gettato in opera, mentre la copertura è stata costruita con struttura portante in legno lamellare a due falde a vista (al piano secondo-sottotetto) con le assi che superano le pareti perimetrali e costituiscono le mantovane a protezioni dell'esterno. Il manto di copertura è in coppi in cemento di tipo antichizzato con gronde e discendenti in rame, di ottima fattura. La scala esterna è realizzata in muratura portante, rivestita in marmo e gres (pianerottoli) con battiscopa dello stesso materiale, mentre il rivestimento della balaustra (muro) è realizzato in clinker-tipo cotto.

Composizione: Il piano terra è collocato ad una quota decisamente inferiore rispetto alla strada ed il dislivello è superato da alcuni gradini; di fatto il piano di calpestio si colloca alla medesima altezza di via F. Petrarca, al quale è collegato mediante un infisso a doppia anta in legno, protetto all'esterno da una serranda in alluminio/plastica a rullo, di buona consistenza e qualità. Il livello si presenta come un unico ambiente di forma rettangolare e solo nell'estremo Sud-Ovest è stato ritagliato il bagno di servizio. Le finiture del livello sono buone/ottime con pavimentazione in gres, della medesima tipologia anche per il wc, mentre il rivestimento del bagno è realizzato in maiolica. Il secondo ingresso su via F. Fiorentino, al civico N. 91, apre in un piccolo ambiente di



forma pressoché quadrata; sulla destra è collocata la centrale termica, completamente perimetrata ed accessibile da una stretta porta in legno, mentre sul fondo è collocata una scala in legno di notevolissima fattura che permette il collegamento con tutti i piani. L'accessorio è da considerarsi il "pezzo più pregiato" del cespite, in quanto costruita su misura e caratterizzata da una forma molto sinuosa e complessa; in sostanza è stato sfruttato tutto lo spazio disponibile caratterizzato da svariati "fuori squadra" che hanno indotto l'esecutore ad un vero e proprio "sforzo creativo". Anche qualitativamente, ad ogni modo, la scala è caratterizzata da un livello notevole essendo realizzata con legno massello di noce italiana di grande spessore; la ringhiera in acciaio satinato e sovrastata da un corrimano, anch'esso in ferro. Mediante la citata scala si giunge al piano primo, sempre nella porzione di livello a minore estensione che caratterizzava il piano inferiore. All'estrema sinistra, lato Nord-Est, è collocato il servizio igienico, mentre mediante un passaggio ad arco sulla muratura portante si passa ad un minuscolo disimpegno che permette l'accesso in cucina, oppure al soggiorno. All'estremo Nord Est del soggiorno, inoltre, è ricavata una minuscola lavanderia accessibile, per altro, come già detto dall'esterno, mediante la rampa di scale che si dipana da via Francesco Petrarca. Il piano primo è composto da un ingresso, ricavato nella zona "pianerottolo" della scala, dal quale è possibile accedere alla piccola camera collocata nel settore Nord-Est. Attraverso un altro arco, ritagliato nella muratura portante, si passa al disimpegno che conduce al salone/camera o alla stanza matrimoniale, collocata nel settore occidentale. Dalla suddetta stanza è praticabile una cabina armadio cieca affiancata alla parete del salone, oppure al bagno, ricavato al disopra del ballatoio della scala esterna. Il livello è dotato complessivamente di tre balconi; i primi due prospettano su via F. Fiorentino, mentre il terzo su via F. Petrarca (affiancato al bagno, anch'esso ricavato su un aggetto). Infine, il piano terzo-sottotetto, raggiungibile sempre mediante la scala in legno prima descritta, è composto da un ripostiglio affiancato ad un servizio igienico, posizionati lungo la parete Nord, da un grande salone e da un'altra stanza che occupa la restante porzione Ovest del livello. L'ambiente è caratterizzato da altezze differenti che



rispecchiano l'andamento del tetto a due falde ed è dotato, inoltre, di tre balconi.

Note: 1) L'intero edificio (compreso il piano terra) è identificato in catasto con un solo identificativo catastale, ed è classato come "ufficio e studio privato". In realtà, solo il piano terra, accessibile dal civico N. 87 di via Francesco Fiorentino e N. 35 di via Francesco Petrarca ha questa utilizzazione reale, mentre gli altri livelli sono utilizzati come abitazione unifamiliare. Non solo, ma dall'analisi e studio della documentazione urbanistica afferente al lotto in esame, nessuno degli ambienti ha destinazione ad ufficio. In sostanza, da quanto ricostruito: al piano terra, per la porzione fronte via Francesco Fiorentino, il cespite ha destinazione commerciale che si esplica al civico N. 89 e un ingresso "abitazione" al civico N. 91, mentre per la porzione che apre su via Petrarca, sempre al piano terra, si tratta di un magazzino, i restanti piani del cespite, invece, hanno destinazione ad abitazione. I piani superiori, inoltre, sono stati accorpati e rimaneggiati in difformità alle autorizzazioni urbanistiche acquisite.

Proprietà: Il lotto è pervenuto alla società [REDACTED] attraverso una moltitudine di atti delle differenti particelle che costituivano l'originario complesso edilizio, poi aggregato, ovvero F. 75 P. 716 sub. 3 e P. 720 sub. 9; più precisamente le compravendite sono: 1) Ex F.75 - P.716 Sub.1,2 e P.720 Sub.4 - Fabbricato per civile abitazione non di lusso, acquisto con atto di compravendita a rogito del notaio Mario Bilangione al repertorio N. 77343, Raccolta N. 21360 del 05/06/2003 trascritto il 02/07/2003 al N. 11828 R.G. e al N. 7872 R.P.; 2) Ex F.75 P.720 Sub.8- Fabbricato per civile abitazione non di lusso, compravendita a rogito del notaio Mario Bilangione, repertorio N. 77342, Raccolta N. 21359 del 05/06/2003 trascritto il 02/07/2003 al N. 11827 R.G. e al N. 7871 R.P.; 3) Ex F.75 P.720 Sub.2 - Fabbricato per civile abitazione non di lusso, compravendita a rogito del notaio Mario Bilangione repertorio N. 79689 raccolta N. 22225 del 04/02/2004, registrato a Lamezia Terme il 01/03/2004 al numero 260 serie 1T e trascritto il 02/03/2004 al N. 3973 R.G. e al N. 2806 R.P.; 4) Ex F.75 P.720 Sub.3 - Fabbricato per civile abitazione non di lusso, compravendita a rogito del notaio Mario Bilangione



repertorio N. 81733 raccolta N. 22895 del 03/08/2004 registrato a Lamezia Terme il 06/08/2004 al N. 1013 e trascritto il 06/08/2004 al N. 16335 R.G. e al N. 10633 R.P..

Possesso: Seppure l'edificio appartiene esclusivamente alla società [REDACTED] al piano terra ha sede anche la società [REDACTED] senza alcun titolo. I restanti piani, inoltre, costituiscono l'abitazione della signora [REDACTED] figlia dei coniugi [REDACTED] senza alcun titolo.

Ubicazione: via Francesco Fiorentino al civico 87-91 ma con accesso anche dalla parallela via Francesco Petrarca al civico N. 35, in Sambiase di Lamezia Terme.

Individuazione Catastale: Il cespite esecutato è censito al catasto fabbricati del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiase, al foglio di mappa N. 75, particella 716, sub. 3, unita alla particella 720, sub. 9, z. c. 1, natura A/10 – uffici e studi privati – classe Unica, consistenza 17,5 vani, superficie catastale totale 350 m², rendita € 2.033,35, catastalmente via Francesco Petrarca N. 35, via Francesco Fiorentino N. 91, piano T-1-2-3.

Confini: Nord → Altra ditta in aderenza; Est → via Francesco Fiorentino; Sud → Altra ditta in aderenza; Ovest → via Francesco Petrarca.

Comproprietari: Non esistono comproprietari.

Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare: *Ipoteca Volontaria*, del 04/01/2006, R.P. N. 12, R.G. N. 183, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.; *Ipoteca Giudiziale*, del 11/03/2016, R.P. N. 317, R.G. N. 3092, a favore del [REDACTED]

[REDACTED] *Verbale di pignoramento immobili*, del 05/12/2016, Registro generale N. 15932, Registro particolare N. 12322, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.P.A..

Spese Cancellazioni: Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 418,53 alle quali bisogna sommare onorari tecnici per almeno altri 300,00 euro.

Regolarità edilizia: Il complesso edilizio è stato realizzato, nell'impianto originario, antecedentemente al 1942, ossia prima dell'entrata in vigore della Legge Urbanistica N. 1150 del 17 agosto 1942. Alla data 14/05/2004 veniva esibita al Comune di Lamezia



Terme, commissione straordinaria, una denuncia di inizio attività (art. 23 DPR n° 380/2001 e s.m.i. - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia) riguardante un immobile in via F. Fiorentino di Sambiase, a firma della sig.ra [REDACTED] L'oggetto della DIA era: "Manutenzione straordinaria di un edificio per civile abitazione ubicato in Lamezia Terme nell'ex comune di Sambiase tra le vie F. Petrarca e F. Fiorentino" - committente [REDACTED] Sono state individuate delle discrasie consistenti.

Agibilità: Non è stato rilasciato alcun certificato di agibilità.

Valore del Lotto: *Euro 250.000,00* (duecentocinquantamila euro), valore arrotondato, per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale, al netto delle spese di sanatoria e di demolizione.



LOTTO N. 8

Qualità dell'immobile: QUOTA DI PROPRIETA' PARI AD 1/2 DEL TOTALE di un appezzamento di terreno agricolo sul quale è posizionato un traliccio per telecomunicazioni ed accessori (precisamente sulla particella 266), con accesso da via Bruno Napoleone Ruberto (traversa di via Savutano), in Sambiasse di Lamezia Terme. Nello specifico il suolo è raggiungibile dopo aver percorso via Savutano, in direzione autostrada, subito dopo aver superato il campo da calcio, si svolta nella traversa adiacente, ovvero via Bruno Napoleone Ruberto, che poi si dipana in direzione Nord. Dopo circa 700 metri dall'intersezione su via Savutano, sulla sinistra, si intercetta la stradina sterrata che permette di accedere al fondo in esame. L'appezzamento, d'altra parte, confina lungo il lato Est con via Bruno Napoleone Ruberto, mentre la stradina sterrata ne segna parte del confine settentrionale. L'appezzamento, inoltre, è individuabile da molto lontano, in quanto, per come si dirà, nella zona settentrionale è posizionata un'antenna per telecomunicazioni di 10 metri che svetta rispetto all'ambiente circostante. Il traliccio e gli accessori allo stesso sono ospitati all'interno di un'area rettangolare, che misura circa 20,00 m x 10,00 m, totalmente delimitata con della recinzione metallica in acciaio zincato infissa in un cordolo in calcestruzzo armato. Il pilone e la cabina sono alloggiati su plinti e platee di cemento allocate all'interno dell'area perimetrata.

Composizione: La forma dell'appezzamento è pressoché rettangolare, con giacitura piana a meno di una pendenza lievissima verso Sud; l'esposizione è a mezzogiorno. I confini sono perfettamente individuati sul posto da paletti solidali al suolo. Il lotto è incolto ed improduttivo, ricoperto di vegetazione spontanea, mentre gli altri terreni attigui sono coltivati ad oliveto. Il confine Nord, come detto, è individuato dalla stradella sterrata e da una piantagione di ulivi; la proprietà posta ad occidente è anch'esso impiantata ad olivi, così come quella che delimita il fondo a meridionale. Infine, per come anticipato, tutto il confine ad Est è delimitato da via Bruno Napoleone Ruberto. Il cancello posto sulla stradella d'ingresso, al civico N. 36, è in metallo



piuttosto rabberciato ma, comunque, capace di assolvere alla funzione primaria. Si apre a battente intorno ad un piantone in metallo collocato nell'estremo Nord-Est della proprietà. Sull'altro lato, invece, è collocato un palo in cemento del fornitore dell'energia elettrica che regge una conduttura aerea che sovrasta il ciglio meridionale della strada sterrata; un altro palo è collocato, infatti, circa al centro del lato settentrionale dell'appezzamento.

Proprietà: Il lotto per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ del totale pro-indiviso appartiene alla signora

[REDACTED]
pervenute in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Notaro Francesco, repertorio N. 81083, raccolta N. 14052, del 09/06/1994 registrato a Lamezia Terme il 28 giugno 1994 al N. 1440 serie 1 VAL e trascritto il 06/07/1994 al N. 12881 R.G. e al N. 10547 R.P..

Comproprietari: La restante porzione, pari ad $\frac{1}{2}$ pro-indiviso, appartiene a pieno diritto

ai coniugi:

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] proprietari per $\frac{1}{4}$ ciascuno in regime di comunione dei beni

Possesso: Il lotto è nella piena disponibilità delle ditte proprietarie, mentre per quanto riguarda l'area occupata dal traliccio e dagli accessori è in essere un contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo, registrato il 12/06/1995, al N. 73649/95 presso l'agenzia delle entrate di Torino. Dalla lettura del suddetto contratto, si evince che tra:

[REDACTED] - [REDACTED]

[REDACTED] coniugi in regime di comunione legale dei beni proprietari per $\frac{1}{2}$ - [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per $\frac{1}{2}$, nella loro qualità di pieni ed esclusivi proprietari ("locatari") - da una parte - e la OMNITEL PRONTO ITALIA S.p.A., con sede legale in Ivrea (TO), via Jervis 77, iscritta presso la Cancelleria del Tribunale di



Ivrea al N. 3568 del Registro Società, C. F. e Partita I.V.A. N. 04791530019 (“conduttrice”) – dall’altra parte – I locatari concedevano in locazione alla conduttrice, per una durata di 9 anni rinnovabile tacitamente, la porzione di terreno, sito nel Comune di Lamezia Terme in località Savutano, catastalmente censite al NCT di Lamezia Terme, zona censuaria di Sambiasse, foglio di mappa N. 86, particella 266 per complessivi mq 200.

Ubicazione: via Bruno Napoleone Ruberto (traversa di via Savutano), in Sambiasse di Lamezia Terme.

Individuazione Catastale: Il lotto esecutato è formato dai cinque terreni censiti al catasto rustico di Lamezia Terme, sezione di Sambiasse, foglio di mappa N. 86, Particella 264, porzione AA, seminativo di classe 2[^], superficie 2.100 mq, R.D. € 7,59, R.A. € 2,17, porzione AB, vigneto di classe 1[^], superficie 150 mq, R.D. € 2,56, R.A. € 0,93 - Foglio 86, Particella 265, porzione AA, seminativo di classe 2[^], superficie 400 mq, R.D. € 1,45, R.A. € 0,41, porzione AB, vigneto di classe 1[^], superficie 80 mq, R.D. € 1,36, R.A. € 0,50 - Foglio 86, Particella 266, porzione AA, seminativo di classe 2[^], superficie 2.000 mq, R.D. € 7,23, R.A. € 2,07, porzione AB, vigneto di classe 1[^], superficie 140 mq, R.D. € 2,39, R.A. € 0,87 - Foglio 85, Particella 267, seminativo di classe 2[^], superficie 1.400 mq, R.D. € 5,06, R.A. € 1,45 - Foglio 86, Particella 341, porzione AA, seminativo di classe 2[^], superficie 800 mq, R.D. € 2,89, R.A. € 0,83, porzione AB, vigneto di classe 1[^], superficie 90 mq, R.D. € 1,53, R.A. € 0,56.

Confini: Nord → Stradella d’ingresso e altra ditta; Est → via Bruno Napoleone Ruberto; Sud → Altra ditta; Ovest → Altra ditta.

Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare: *Ipoteca Giudiziale*, del 09/06/2016, R.P. N. 861, R.G. N. 7660, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.; *Verbale di pignoramento immobili*, del 05/12/2016, Registro generale N. 15932, Registro particolare N. 12322, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.P.A..

Spese Cancellazioni: Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 5.106,00 (per le quote di spettanza sulla base imponibile che sarà costituita dalla



minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 3, comma 3, d.P.R. 347/1990) alle quali bisogna sommare onorari tecnici per almeno altri 300,00 euro.

Vincoli ed altre Formalità di Riferimento: *Atto di Asservimento – vincolo di inedificabilità*, del 15/01/2003, R.P. N. 603, R.G. N. 757, a favore del Comune di Lamezia Terme a rogito di Mario Bilangione del 19/12/2002, rep. N. 75891. Altri vincoli sono connessi all'esistenza del contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo, prima enunciato.

Regolarità edilizia: Non è stata individuata alcuna pratica edilizia con attinenza al lotto in esame.

C.D.U.: Il suolo: - in base al piano regolatore generale, la destinazione e le prescrizioni sono le seguenti: "E1 – agricola ordinaria", dove sono ammissibili, in particolare, le seguenti trasformazioni: a) intervento silvo-colturali; b) nuove edificazioni di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura; c) nuove edificazioni di annessi rustici; d) trasformazione degli edifici esistenti. Le norme tecniche specifiche di attuazione sono: capo 2.3, art. 21 (trasformazioni ammissibili), art. 22 (edifici ad uso abitativo); art. 23 (annessi rustici); art. 25 (trasformazioni eccezionali); art. 26 (utilizzazioni compatibili). In base al Piano Strutturale Comunale (PSC) adottato e non approvato, l'area ricade in "Zona Agricola Periurbana" – normata dall'articolo 84 del REU. Altresì, dal certificato di destinazione urbanistica prima citato risulta che il suolo identificato con la particella 264 del foglio 86: - in base al piano regolatore generale, la destinazione e le prescrizioni sono le seguenti: "SOTTOZONA FIS – Servizi per l'Istruzione" – area urbana ad organizzazione morfologica specialistica per la fruizione collettiva a prevalenza di strutture edificate da realizzare mediante nuovo impianto", nella quale è prevista la sistemazione, ivi compresa la nuova edificazione di manufatti ai fini dell'ottenimento di di aree urbane ad organizzazione morfologica specialistica per la fruizione collettiva. Le trasformazioni sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata da strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione. Le norme



tecniche specifiche di attuazione sono: sezione 3.2.5, art. 53, 54, 57. In base al Piano Strutturale Comunale (PSC) adottato e non approvato, l'area ricade in "Zona Agricola Periurbana" – normata dall'articolo 84 del REU.

Ipotesi di divisione: Al fine di attuare una divisione equa in due porzioni di pari estensione necessita frazionare, in direzione Nord-Sud, la particella 266, del foglio 86. La particella in questione, infatti, si colloca a metà dell'appezzamento (anche per questo è stata scelta per l'alloggiamento del traliccio) e sviluppa una superficie notevole (rispetto alle altre) di ben 2.140 mq complessivi. Attribuire il terreno individuato con tale mappale all'una o all'altra parte comporterebbe un conguaglio decisamente sproporzionato, e trattandosi di una vendita all'asta, di fatto irrealizzabile.

Valore del Lotto: *Euro 150.000,00* (centocinquantamila euro), valore arrotondato per l'intero; si ricorda, altresì che la quota pignorata è pari ad $\frac{1}{2}$ del totale, pertanto, il valore della porzione esecutata da porre in vendita è pari a € 60.000,00 (sessantamila euro).



LOTTO N. 9

Qualità dell'immobile: PIENA PROPRIETA' di un alloggio, allocato al piano primo di un edificio di remota costruzione (affiancato al LOTTO N. 10 – stesso pianerottolo), ubicato in via Torre al civico N. 41, in Nicastro di Lamezia Terme. La struttura portante del fabbricato, che ospita le unità immobiliari in esame, è realizzata in muratura, i tramezzi in laterizio forati, le tamponature in pietrame e malta; alla struttura portante in muratura sono stati collegati i solai piani in latero-cemento e la scala in muratura. L'esame visivo ha dimostrato che non esistono segni di instabilità evidenti che interessano l'alloggio in questione, mentre le parti comuni richiedono interventi di manutenzione e conservazione. L'accesso si esplica con un portone in legno, di antica e discreta fattura, prospiciente Via Torre. Solcato l'accesso si perviene in un atrio comune, ove è collocata la scala, di modeste dimensioni; lo spazio interno, altresì, è modesto risultando pavimentato in cemento con le rifiniture a civile, in gran parte deteriorate. Al piano primo, trova collocazione l'accesso al cespite in esame che si propone con una porta in legno, ad un battente, a leggera blindatura e di buona fattura collocata sul lato sinistro rispetto a chi pratica la rampa di scale in salita.

Composizione: Il portone apre direttamente nel soggiorno nel quale sono stati ricavati un angolo cucina, nell'estremità Nord – Est ed una zona notte nel versante opposto, prospiciente il balcone che affaccia su Via Torre. Mediante una porta collocata sulla parete Nord, in adiacenza a quella d'accesso, è possibile praticare una camera da letto, dotata di servizio igienico, di limitate dimensioni e caratterizzato da un'altezza minima, posizionato nell'estremità Nord – Ovest del piano (limitatamente all'alloggio in questione). Dirimpetto l'accesso al bagno, infine, è stata ricavata una nicchia in cui è collocata la caldaia necessaria per la produzione di acqua calda. Lo stato manutentivo dell'alloggio è risultato buono, ed in linea con la destinazione d'uso dello stesso. Il pavimento dell'alloggio è realizzato con mattonelle in gres, di buona fattura; tale rivestimento, altresì, è diverso nel bagno, in cui è stata installata una pavimentazione di discreta qualità, che “copre” interamente anche le pareti. Gli infissi esterni sono in legno



di buona tenuta e dotati di scuri, anch'essi in legno (installati internamente all'alloggio), mentre le porte interne in legno, risultano di buona qualità e discretamente mantenute. Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale. Non è stato individuato alcun elemento radiante disposto all'interno dell'alloggio.

Proprietà: Il bene è di piena ed esclusiva proprietà della società [REDACTED] pervenuto mediante compravendita a rogito del notaio Mario Bilangione, repertorio N. 84023, raccolta N. 23694 del 25/01/2005 registrato a Lamezia Terme il 30/01/2005 al N. 248 e trascritto il 31/01/2005 al N. 2213 R.G. e N. 1637 R.P., precisamente, sull'atto di compravendita si tratta del bene censito al Foglio 9 Particella 1049 ex Sub. 1101 oggi Sub. 8 e 9 (Lotto N. 10).

Comproprietari: Non esistono comproprietari.

Possesso: L'immobile è locato al signor [REDACTED] con "Contratto di Locazione", registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme il 07/07/2016 al N. 1182, serie 3T. Il canone, fissato in euro 200,00 mensili, rispecchia i valori di mercato.

Ubicazione: via Torre al civico N. 41, in Nicastro di Lamezia Terme.

Individuazione Catastale: Il cespite esecutato è censito al catasto fabbricati del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, al Foglio di mappa N. 9, Particella 1049, sub. 8, z. c. 2, natura A/4 – abitazioni di tipo popolare – classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 51 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 51 m², rendita € 73,60, catastalmente via F. Nicotera snc, piano 1.

Confini: Nord → Spazio aperto; Est → Altra ditta in aderenza; Sud → via Torre; Ovest → Corpo scale e Lotto N. 10 (sub. 9).

Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare: *Ipoteca Volontaria*, del 04/01/2006, R.P. N. 12, R.G. N. 183, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.; *Verbale di*



pignoramento immobili, del 05/12/2016, Registro generale N. 15932, Registro particolare N. 12322, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.P.A..

Spese Cancellazioni: Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 297,00 alle quali bisogna sommare onorari tecnici per almeno altri 300,00 euro.

Regolarità edilizia: L'edificio condominiale al quale appartiene l'appartamento pignorato è stato edificato in epoca remota, presumibilmente prima dell'entrata in vigore della Legge Urbanistica N. 1150 del 17 agosto 1942. Il settore urbanistica del Comune di Lamezia Terme, alla data 29 marzo 2005, rilasciava il permesso di costruire N. C53 alla ditta [REDACTED] che lo aveva richiesto, presentando tutti gli elaborati necessari, in data 08/02/2005. al prot. 713. Sono state individuate delle discrasie minime in termini di variazioni interne, sanabili.

Agibilità: Non è stato rilasciato alcun certificato di agibilità/abitabilità.

Spese Condominiali: Non esiste alcun condominio, alla pulizia ed illuminazione della scala provvedono i condomini versando una cifra mensile che si aggira intorno alla 10,00 euro complessive.

Valore del Lotto: Euro 55.000,00 (cinquantacinquemila euro), valore arrotondato, per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale, al netto delle spese di sanatoria.



LOTTO N. 10

Qualità dell'immobile: PIENA PROPRIETA' di un alloggio, allocato al piano primo di un edificio di remota costruzione (affiancato al LOTTO N. 9 – stesso pianerottolo), ubicato in via Torre al civico N. 41, in Nicastro di Lamezia Terme. La struttura portante del fabbricato, che ospita le unità immobiliari in esame, è realizzata in muratura, i tramezzi in laterizio forati, le tamponature in pietrame e malta; alla struttura portante in muratura sono stati collegati i solai piani in latero-cemento e la scala in muratura. L'esame visivo ha dimostrato che non esistono segni di instabilità evidenti che interessano l'alloggio in questione, mentre le parti comuni richiedono interventi di manutenzione e conservazione. L'accesso si esplica con un portone in legno, di antica e discreta fattura, prospiciente Via Torre. Solcata l'accesso si perviene in un all'atrio comune, ove è collocata la scala, di modeste dimensioni; lo spazio interno, altresì, è misero risultando pavimentato in cemento con le rifiniture a civile in gran parte deteriorate. Al piano primo, trova collocazione l'accesso al cespite in esame che si propone con una porta in legno, ad un battente, a leggera blindatura e di buona fattura collocata dirimpetto la rampa di scale in salita.

Composizione: Solcata la porta d'ingresso si perviene all'interno dell'alloggio che propone una sala di medie dimensioni, adibita a soggiorno ed in cui è stato ricavato un piccolo angolo cucina. Lungo la parete Sud, ancora, è possibile accedere al balcone prospiciente Via Torre. Nell'estremità Nord – Ovest del locale menzionato, è posto l'accesso alla camera da letto. La stanza, di dimensioni minimali risulta vivibile, dotata di un piccolo bagno, occupante tutto il versante settentrionale del piano; all'interno dello stesso è posto lo scaldino necessario per la produzione di acqua calda. Lo stato manutentivo dell'alloggio è risultato buono ed in linea con la destinazione d'uso dello stesso. Il pavimento dell'alloggio è realizzato con mattonelle in gres, di buona fattura; tale rivestimento, altresì, è diverso nel bagno, in cui è stata installata una pavimentazione di discreta qualità che “copre” interamente anche le pareti. Gli infissi esterni sono in legno di buona tenuta e dotati di scuri, anch'essi in legno (installati



internamente all'alloggio), mentre le porte interne in legno risultano di buona qualità e discretamente mantenute. Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale. Non è stato individuato alcun elemento radiante disposto all'interno della struttura.

Proprietà: Il bene è di piena ed esclusiva proprietà della società [REDACTED] pervenuto mediante compravendita a rogito del notaio Mario Bilangione, repertorio N. 84023, raccolta N. 23694 del 25/01/2005 registrato a Lamezia Terme il 30/01/2005 al N. 248 e trascritto il 31/01/2005 al N. 2213 R.G. e N. 1637 R.P., precisamente, sull'atto di compravendita si tratta del bene censito al Foglio 9, Particella 1049, ex Sub. 1101 oggi Sub. 8 e 9 (Lotto N. 10).

Comproprietari: Non esistono comproprietari.

Possesso: L'immobile, al momento del sopralluogo, era occupato dalla signora [REDACTED] senza alcun contratto valido.

Ubicazione: via Torre al civico N. 41, in Nicastro di Lamezia Terme.

Individuazione Catastale: Il cespite esecutato è censito al catasto fabbricati del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro, al Foglio di mappa N. 9, Particella 1049, sub. 9, z. c. 2, natura A/4 – abitazioni di tipo popolare – classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 54 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 54 m², rendita € 73,60, catastalmente via F. Nicotera snc, piano 1.

Confini: Nord → Spazio aperto; Est → Corpo scale e Lotto N. 9 (sub. 8); Sud → via Torre; Ovest → Alta ditta in aderenza.

Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare: *Ipoteca Volontaria*, del 04/01/2006, R.P. N. 12, R.G. N. 183, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.; *Verbale di pignoramento immobili*, del 05/12/2016, Registro generale N. 15932, Registro particolare N. 12322, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.P.A..



Spese Cancellazioni: Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 297,00 alle quali bisogna sommare onorari tecnici per almeno altri 300,00 euro.

Regolarità edilizia: L'edificio condominiale, al quale appartiene l'appartamento pignorato, è stato edificato in epoca remota, presumibilmente prima dell'entrata in vigore della Legge Urbanistica N. 1150 del 17 agosto 1942. Il settore urbanistica del comune di Lamezia Terme, alla data 29 marzo 2005, rilasciava il permesso di costruire N. C53 alla ditta [REDACTED]. Sono state individuate delle discrasie minime in termini di variazioni interne, sanabili.

Agibilità: Non è stato rilasciato alcun certificato di agibilità/abitabilità.

Spese Condominiali: Non esiste alcun condominio, alla pulizia ed illuminazione della scala provvedono i comunisti versando una cifra mensile che si aggira intorno alla 10,00 euro complessive.

Valore del Lotto: Euro 60.000,00 (cinquantacinquemila euro), valore arrotondato, per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale, al netto delle spese di sanatoria.



LOTTO N. 11

Qualità dell'immobile: PIENA PROPRIETA' di un suolo urbanizzato (senza attitudini edificatorie, oramai sfruttate) utilizzato impropriamente ed arbitrariamente come parcheggio dai conduttori degli alloggi vicini, con accesso diretto da via Degli Itali, in Nicastro di Lamezia Terme, mediante una sbarra a comando elettrico.

Composizione: Le due strisce di terreno hanno un andamento parallelo, perfettamente contigue, e si dipanano entrambe da via Degli Itali perpendicolari all'arteria principale. In sostanza i due terreni formano un unico appezzamento di forma rettangolare a meno della protuberanza triangolare (formata dall'estremo Ovest della particella 1694), nel versante orientale. Il suolo ha un fondo perfettamente costipato ed è ammantato da ghiaia livellata e compattata. I confini ed i limiti sono chiaramente identificabili in loco, in quanto a Nord il terreno è delimitato dal muro di cinta, con sovrastante siepe sempreverde afferente alla ditta aliena, ad Ovest, dai muri di confine con le proprietà limitrofe, a Sud con il muro di perimetrazione degli edifici edificati e costruiti dalla società [REDACTED] iscritta al REA della Camera di Commercio di Catanzaro al N. [REDACTED] ed avente numero iscrizione al registro delle imprese e C.F. [REDACTED] ed oggi di proprietà di differenti acquirenti, infine ad Ovest è collegata, senza soluzione di continuità, con via Degli Itali. In corrispondenza dello spigolo Nord-Est della recinzione esterna degli edifici ivi ubicati (e realizzati, per come detto, dalla società [REDACTED] è collocato un pilastro al quale è incernierata una sbarra metallica che regola l'ingresso al terreno citato. Di fatto, il suolo è utilizzato dai comunisti della particella 1695 ma l'ispezione effettuata presso l'agenzia delle entrate non ha denunciato alcun gravame a favore di terzi.

Proprietà: Il lotto è di esclusiva proprietà della società [REDACTED] [REDACTED] che lo aveva ottenuto, assieme ad altri beni, con atto di compravendita a rogito del notaio rogante Bilangione Mario, repertorio N. 85417, raccolta N. 24195 del 25/05/2005 registrato a Lamezia Terme il



31/05/05 al N. 896 serie 1T e trascritto il 06/06/2005 al N. 14136 R.G. e N. 8100 R.P..

Possesso: Il lotto è utilizzato senza titolo dai condomini afferente i cespiti censiti al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro al foglio di mappa N. 37, particella 1695, sub. 2-3-4-5-6.

Ubicazione: via Degli Itali, in Nicastro di Lamezia Terme.

Individuazione Catastale: Il lotto esecutato è individuato al catasto terreni di Lamezia Terme, sezione di Nicastro, foglio di mappa N. 37, particella 830, uliveto di classe 2[^], superficie 170 mq, R.D. € 0,97, R.A. € 0,61 e Foglio 37, particella 1694, uliveto di classe 1[^], superficie 137 mq, R.D. € 1,03, R.A. € 0,5.

Confini: Nord → Altra ditta suolo edificato; Est → Via Degli Itali; Sud → Altra ditta – terreno edificato; Ovest → Altra ditta – terreno edificato.

Comproprietari: Non esistono comproprietari.

Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare: *Ipoteca Volontaria*, del 23/09/2005, R.P. N. 5146, R.G. N. 20731, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.; *Ipoteca Giudiziale*, del 09/06/2016, R.P. N. 861, R.G. N. 7660, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.; *Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione*, del 17/06/2016, R.P. N. 917, R.G. N. 7976, a favore di Equitalia Sud S.P.A.; *Ipoteca Giudiziale*, del 29/07/2016, R.P. N. 1142, R.G. N. 10191, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring Banca per i Servizi Finanziari alle Imprese S.P.A.; *Verbale di pignoramento immobili*, del 05/12/2016, Registro generale N. 15932, Registro particolare N. 12322, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.P.A..

Spese Cancellazioni: Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 47.601,05 (per le quote di spettanza sulla base imponibile che sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 3, comma 3, d.P.R. 347/1990) alle quali bisogna sommare onorari tecnici per almeno altri 1.000,00 euro.

Regolarità edilizia: Non è stata individuata alcuna pratica edilizia che interessa espressamente il suolo pignorato.



C.D.U.: Il lotto in esame: - - in base al piano regolatore generale, la destinazione e le prescrizioni sono le seguenti: “ZONA CR – area urbana ad organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante nuovo impianto per iniziativa privata”, in cui è prevista la nuova urbanizzazione ed edificazione. Le trasformazioni ammissibili sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata da strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, sottozone “CR – residenziali”. Le Norme tecniche di riferimento sono: Capo 3.0, Sez. 3.1.6, artt.43. 44. Si fanno salvi eventuali asservimenti del terreno a fini edilizi. -in base al Piano Strutturale Comunale adottato e non approvato, l'area ricade in “Territorio Urbanizzato” normata dall'art. 65 del REU.

Valore del Lotto: *Euro 30.000,00* (trentamila euro), valore arrotondato, per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale.



LOTTO N. 12

Qualità dell'immobile: PIENA PROPRIETA' di un suolo urbanizzato (senza attitudini edificatorie, oramai sfruttate) utilizzato impropriamente ed arbitrariamente come corte ad uso comune dai conduttori dell'adiacente condominio, con accesso diretto da via Dei Taurini incrocio con via Degli Uliveti, traverse di via Bizantini, in Nicastro di Lamezia Terme, delimitato sui lati Nord ed Ovest dal muro di recinzione del fabbricato condominiale.

Composizione: La striscia di terreno ha una forma perfettamente rettangolare e si posiziona con il lato settentrionale adiacente al ciglio meridionale di via Dei Taurini, praticamente con andamento perpendicolare rispetto all'arteria principale costituita dalla zona meridionale di via Dei Bizantini. Il lotto in esame costituisce, di fatto, un resede venutosi a creare in seguito all'edificazione delle due unità immobiliari censite al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro censite al foglio di mappa N. 37, particella 1671, sub. 1 e sub. 2. La situazione è, comunque, molto particolare in quanto la suddetta striscia pignorata costituisce parte dello spazio antistante l'ingresso alle due unità immobiliari appena citate, ossia quello compreso tra il ciglio stradale e l'uscio alle abitazioni (a meno dello spazio afferente ai due subalterni, per come rappresentato sull'estratto di mappa e sull'elaborato planimetrico). In sostanza, nella striscia pignorata ricade parte del giardino compreso tra il fabbricato ed il muro di cinta, il muro medesimo costituito da una porzione in muratura e sovrastante ringhiera metallica, i due cancelli pedonali metallici identificati con i civici 1/A e 1/b, nonché i vari alloggiamenti dei fornitori elettrici, dell'impianto idrico, e varie. È evidente che allorquando la società [REDACTED] costruttrice delle due unità immobiliari prima enunciate, ha trasferito la proprietà ai signori [REDACTED]

[REDACTED] ha eluso il terreno oggi pignorato. D'altra parte il suddetto suolo era stato utilizzato dalla stessa società al fine di completare e abbellire le due unità immobiliari, poi vendute. Di fatto, all'attualità, il terreno è utilizzato dai proprietari delle due unità immobiliari senza alcuna distinzione tra la zona di proprietà vera e



propria ed afferente alle unità immobiliari e quella utilizzata senza titolo. L'ispezione effettuata presso l'agenzia delle entrate non ha denunciato alcun gravame a favore di terzi. In sostanza, le ispezioni ipotecarie non hanno segnalato o fatto emergere alcuna costituzione di diritti sul suolo esecutato che forma il presente lotto.

Proprietà: Il suolo è di esclusiva proprietà della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] che lo aveva ottenuto, assieme ad altri beni, con atto di compravendita a rogito del notaio dottoressa Iadvida Palange del 16/01/2003, con repertorio N. 270282, raccolta N. 17922, registrato a Lamezia Terme il 04/02/2003 al N. 239 e trascritto il 22/01/2003 al N. 1341 R.G. e N. 984 R.P..

Possesso: Il lotto è utilizzato ed aggregato, senza soluzione di continuità, alla corte afferente i cespiti censiti al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro al foglio di mappa N. 37, particella 1671, sub. 1 e sub. 2.

Ubicazione: via Dei Taurini incrocio con via Degli Uliveti, traverse di via Bizantini, in Nicastro di Lamezia Terme.

Individuazione Catastale: Il lotto esecutato è individuato al catasto terreni di Lamezia Terme, sezione di Nicastro, foglio di mappa N. 37, Particella 719, uliveto di classe 1[^], superficie 90 mq, R.D. € 0,67, R.A. € 0,35.

Confini: Nord → Via Dei Taurini; Est → Altra ditta; Sud → Altra ditta – terreno edificato; Ovest → Via Degli Uliveti.

Comproprietari: Non esistono comproprietari.

Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare: *Ipoteca Volontaria*, del 23/09/2005, R.P. N. 5146, R.G. N. 20731, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.; *Ipoteca Giudiziale*, del 09/06/2016, R.P. N. 861, R.G. N. 7660, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.; *Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione*, del 17/06/2016, R.P. N. 917, R.G. N. 7976, a favore di Equitalia Sud S.P.A.; *Ipoteca Giudiziale*, del 29/07/2016, R.P. N. 1142, R.G. N. 10191, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring Banca per i Servizi Finanziari alle Imprese S.P.A.; *Verbale di pignoramento immobili*, del 05/12/2016, Registro generale N. 15932, Registro



particolare N. 12322, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.P.A..

Spese Cancellazioni: Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 47.601,05 (per le quote di spettanza sulla base imponibile che sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 3, comma 3, d.P.R. 347/1990) alle quali bisogna sommare onorari tecnici per almeno altri 1.000,00 euro.

Regolarità edilizia: Non è stata individuata alcuna pratica edilizia che cita espressamente il suolo pignorato.

C.D.U.: Il suolo in esame: - - in base al piano regolatore generale, la destinazione e le prescrizioni sono le seguenti: “ZONA CR – area urbana ad organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante nuovo impianto per iniziativa privata”, in cui è prevista la nuova urbanizzazione ed edificazione. Le trasformazioni ammissibili sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata da strumenti di pianificazione urbanistica di specificazione, sottozone “CR – residenziali”. Le Norme tecniche di riferimento sono: Capo 3.0, Sez. 3.1.6, artt. 43. 44. Si fanno salvi eventuali asservimenti del terreno a fini edilizi. -in base al Piano Strutturale Comunale adottato e non approvato, l'area ricade in “Territorio Urbanizzato” normata dall'art. 65 del REU.

Valore del Lotto: *Euro 10.000,00* (diecimila euro), valore arrotondato, per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale.



LOTTO N. 13

Qualità dell'immobile: PIENA PROPRIETA' di un appezzamento di terreno agricolo, suddiviso in due porzioni da una canale di scolo del Consorzio di Bonifica, con accesso dalla strada di servizio esterna all'Aeroporto Internazionale di Lamezia Terme "Sant'Eufemia", lato Nord che si dipana dalla grande rotatoria sulla S.S. N. 18 ed incrocia, dapprima viale Rodolfo Imbrogno (viale di accesso principale agli imbarchi/arrivi aeroportuali), in Sant'Eufemia Lamezia, territorio di Lamezia Terme, per poi, dopo aver svoltato sulla destra, degenerare a stradella sterrata che serve le innumerevoli proprietà agricole distribuite nell'area.

Composizione: La forma dell'appezzamento è pressoché rettangolare, con giacitura piana; l'esposizione è a mezzogiorno. Anche lungo il confine occidentale della lunga striscia di terreno corre un'altra stradella sterrata, ma in occasione del sopralluogo era interdetta al traffico. Purtroppo, sul posto non esistono dei segni distintivi che facilitino l'individuazione del suolo pignorato, l'unico aspetto peculiare è dettato dal confine meridionale che consta in una proprietà impiantata ad ulivi. In altre parole due filari di ulivi, per una lunghezza di oltre 350 metri ciascuno, delimitano il fondo pignorato ed in qualche modo permettono l'individuazione del suolo esecutato. Come già anticipato, nel settore occidentale dell'appezzamento con andamento Nord-Ovest / Sud-Est passa una condotta a "pelo libero" afferente al Consorzio di Bonifica. La condotta, formata da un semicerchio in calcestruzzo avente un diametro di circa 1 metro, aperta in sommità, attraversa numerose proprietà per poi deviare nettamente verso Est. Il fosso taglia la tenuta in due porzioni, anche perché all'interno del suolo pignorato non esiste alcun attraversamento visibile della condotta. Subito a Sud, invece, è stato localizzato un ponticello in muratura che permette di scavalcare agevolmente l'ostacolo. Bisogna aggiungere, per completezza, che la condotta in questione ed un'area di rispetto (a destra ed a sinistra del tubo) sono state espropriate molti anni fa e non concorrono ad aumentare la superficie utile del lotto. Circa a metà del confine settentrionale è stata rilevata la presenza di un manufatto in muratura di circa 20 mq, ad un solo livello,



completamente sovrastato ed ammantato dalla vegetazione spontanea. Del locale in questione non è stata individuata alcuna pratica edilizia (d'altra parte lo stato di abbandono pregiudica qualsivoglia utilizzo); è probabile che l'edificazione sia anche anteriore al 1967, ma ad ogni modo vista la precarietà del manufatto è il caso che l'aggiudicatario provveda a sue cure e spese alla demolizione con trasporto a discarica del materiale di risulta.

Proprietà: L'area esecutata è di esclusiva proprietà della signora [REDACTED] parte in causa e pignorata per la quota di spettanza per pari a 1/1, nata a [REDACTED] [REDACTED] che possiede i terreni in forza all'atto di compravendita a rogito del notaio dottoressa Rosaria Carmela Agapito, repertorio N. 42216, raccolta N. 7586 del 25/08/1993, registrato a Lamezia Terme il 07/09/1993, al N. 1915 serie I trascritto il 09/09/1993, al N. 16865 R.G. e N. 14175 R.P..

Comproprietari: Non esiste alcun comproprietario.

Possesso: Il lotto è nella piena disponibilità della ditta proprietaria, anche se il suolo è posto in disuso, incolto ed improduttivo.

Ubicazione: Strada di servizio esterna all'Aeroporto Internazionale di Lamezia Terme "Sant'Eufemia", lato Nord, oppure località Pullo, svoltando sulla S.S. N. 18, al km 376, lato Sud nell'ex Comune di Sant'Eufemia, territorio di Lamezia Terme.

Individuazione Catastale: Il lotto esecutato è formato dai cinque terreni censiti al catasto rustico di Lamezia Terme, sezione di Sant'Eufemia, Foglio di mappa N. 16, Particella 128, vigneto di classe 1[^], superficie 1.050 mq, R.D. € 17,90, R.A. € 6,51 - Foglio 16, Particella 129, vigneto di classe 1[^], superficie 2.060 mq, R.D. € 35,11, R.A. € 12,77 - Foglio 16, Particella 264, vigneto di classe 1[^], superficie 980 mq, R.D. € 16,70, R.A. € 6,07 - Foglio 16, Particella 265, vigneto di classe 1[^], superficie 1.410 mq, R.D. € 24,03, R.A. € 8,74 - Foglio 16, Particella 359, vigneto di classe 1[^], superficie 930 mq, R.D. € 15,85, R.A. € 5,76 - Foglio 16, Particella 360, vigneto di classe 1[^], superficie 720 mq, R.D. € 12,27, R.A. € 4,46 - Foglio 16, Particella 361, vigneto di classe 1[^], superficie 600 mq, R.D. € 10,23, R.A. € 3,72 - Foglio 16, Particella 362,



vigneto di classe 1[^], superficie 890 mq, R.D. € 15,17, R.A. € 5,52.

Confini: Nord → altra ditta – terreno incolto; Est → strada di accesso sterrata che collega l'anello esterno all'aeroporto con la S.S. N. 18; Sud → Altra ditta – terreno ad uliveto; Ovest → strada di accesso sterrata che collega l'anello esterno all'aeroporto con la S.S. N. 18.

Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare: *Ipoteca Giudiziale*, del 09/06/2016, R.P. N. 861, R.G. N. 7660, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.; *Verbale di pignoramento immobili*, del 05/12/2016, Registro generale N. 15932, Registro particolare N. 12322, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.P.A..

Spese Cancellazioni: Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 5.106,00 (per le quote di spettanza sulla base imponibile che sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 3, comma 3, d.P.R. 347/1990) alle quali bisogna sommare onorari tecnici per almeno altri 300,00 euro.

Vincoli ed altre Formalità di Riferimento: *Atto di Asservimento – vincolo di inedificabilità*, del 15/01/2003, R.P. N. 603, R.G. N. 757, a favore del Comune di Lamezia Terme a rogito di Mario Bilangione del 19/12/2002, rep. N. 75891.

Usi Civici: Dall'analisi della Tavola "Carta dei Vincoli" afferente al Piano Strutturale Comunale del Comune di Lamezia Terme, aggiornata al 4 aprile 2012, i terreni in agro di Sant'Eufemia, censiti al foglio 16, non sono individuati in quelli gravati da uso civico. Bisogna, però, precisare che con la D.C.C. N. 79 del 19/02/2015 di adozione del PSC è stato dato atto che l'individuazione degli ambiti assoggettati ad usi civici, ai sensi dell'art. 8 del REU, per come risultante dagli adempimenti approvati verrà effettuato a seguito di definizione di apposito procedimento da avviare e portare a compimento con la Regione Calabria. Di fatto, allo stato, nulla si può dire a proposito di eventuali gravami da "uso civico" dell'appezzamento in esame.

Regolarità edilizia: Non è stata individuata alcuna pratica edilizia con attinenza al



lotto in esame. Il manufatto di modestissima estensione precario ed abbandonato deve essere demolito all'acquirente sub-asta con trasporto a discarica del materiale di risulta.

C.D.U.: Il suolo in esame: - in base al piano regolatore generale, la destinazione e le prescrizioni sono le seguenti: "E1 – agricola ordinaria", dove sono ammissibili, in particolare, le seguenti trasformazioni: a) intervento silvo-colturali; b) nuove edificazioni di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura; c) nuove edificazioni di annessi rustici; d) trasformazione degli edifici esistenti. Le norme tecniche specifiche di attuazione sono: capo 2.3, art. 21 (trasformazioni ammissibili), art. 22 (edifici ad uso abitativo); art. 23 (annessi rustici); art. 25 (trasformazioni eccezionali); art. 26 (utilizzazioni compatibili). In base al Piano Strutturale Comunale (PSC) adottato e non approvato, l'area ricade in "Zona Agricola della Piana" – normata dall'articolo 82 del REU. Ai fini delle attività edilizie ammesse dei vigenti strumenti urbanistici comunali operano le limitazioni prescritte dalla legge regionale N. 19 del 16/04/2002 e s.m.i. e le prescrizioni di cui al Quadro Regionale: a valenza paesaggistica (QTRP) approvato con delibera di Consiglio Regionale N. 134 del 01/08/2016 pubblicato sul BURC N. 84 del 05/08/2016.

Valore del Lotto: *Euro 140.000,00* (centoquarantamila euro), valore arrotondato, per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale, al netto delle spese di carico, trasporto ed oneri di discarica.



LOTTO N. 14

Qualità dell'immobile: PIENA PROPRIETA' di un appartamento, allocato al piano primo di un edificio a maggiore consistenza, corredato da box al piano seminterrato, ubicato in via Rocco Scotellaro snc, scala B, in Sant'Eufemia Lamezia, territorio di Lamezia Terme. L'edificio ospitante i cespiti oggetto di stima, di recentissima edificazione, è collocato nella parte centrale dell'abitato di Sant'Eufemia nel territorio di Lamezia Terme (CZ) e consta in stabile ospitante garage – box al piano seminterrato, attività commerciali al piano terra, ed immobili a destinazione residenziale nei livelli superiori.

Composizione: Al piano primo, scala B, trova collocazione l'accesso al cespite in esame che si propone con una porta in legno, ad un battente, di buona fattura e leggermente blindato. L'abitazione, di modesta estensione, si può considerare suddivisa in due ambienti: zona giorno, a Sud, e zona notte a Nord. Infatti, solcata la porta d'accesso, si perviene ad un soggiorno di metratura soddisfacente, in cui è stato ricavato un piccolo angolo cucina. Dal locale medesimo, ancora, si dipanano gli accessi alla zona notte, al balcone, collocato nel versante orientale del piano, ed al bagno, posizionato nell'estremità Sud – Est, preceduto da un piccolo ripostiglio. Il balcone citato, nel particolare, è pavimentato con piastrelle in gres di buona fattura e dotato di parapetto in ferro, ben conservato. Lo stato manutentivo dell'alloggio è risultato buono, ed in linea con la destinazione d'uso dello stesso. Il pavimento dell'alloggio, comprensivo anche dei locali servizi, è realizzato con mattonelle in gres, di buona fattura. Gli infissi esterni sono in alluminio di adeguata tenuta e dotati di scuri in alluminio, mentre le porte interne, in legno, risultano di buona qualità ed ottimamente mantenute. Gli impianti, sia quello elettrico che quello idraulico, sono stati giudicati funzionali; lo smaltimento delle acque nere ed il convogliamento delle acque meteoriche avviene, a mezzo di adeguate tubazioni, alla fognatura comunale. Il riscaldamento/raggrescamento è garantito dalla presenza di un climatizzatore disposto all'interno del soggiorno.

Proprietà: Il lotto appartiene alla società [REDACTED]



██████████, che li otteneva mediante atto di Permuta del 02/07/2008 a rogito del notaio Panzarella Sebastiano, repertorio N. 5651, raccolta N. 3435, registrato in Catanzaro l'08/07/2008 al N. 5352, trascritto a Catanzaro l'08/07/2008 al N. 11315 R.G. e al N. 7156 R.P.. Più precisamente la permuta riguardava il trasferimento sia del terreno edificabile (F.14, P.449), sia della procedura per l'ottenimento del Permesso di Costruire presentata al comune di Lamezia Terme.

Possesso: L'appartamento ed il box sono occupati dal signor ██████████, nato a ██████████ in forza di un "contratto di preliminare di vendita" sottoscritto in data 19/07/2009 con la ditta esecutata, ossia la ██████████. Il lotto è da intendersi libero.

Ubicazione: via Rocco Scotellaro snc, scala B – piano 1 interno 2, in Sant'Eufemia Lamezia, territorio di Lamezia Terme e box al piano seminterrato.

Individuazione Catastale: Il cespite esecutato è censito al catasto fabbricati del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sant'Eufemia, al Foglio di mappa N. 14, Particella 923, sub. 75, z. c. 1, natura A/2 – abitazioni di tipo civile – classe Unica, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 75 m², superficie catastale totale escluse aree scoperte 70 m², rendita € 309,87, catastalmente via Rocco Scotellaro snc, piano 1 e box censito al Catasto fabbricati al Foglio 14, Particella 923, sub. 30, z. c. 1, natura C/6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) – classe 3, consistenza 11 m², superficie catastale totale 11 m², rendita € 17,04, catastalmente via Rocco Scotellaro snc, piano S1.

Confini: Appartamento Nord → Corpo scale e altra ditta; Est → Cortile; Sud → Cortile; Ovest → Altra ditta. Box Nord → Altra ditta; Est → Altra ditta; Sud → Accesso ai parcheggi coperti – sub. 5 b.c.n.c.; Ovest → Altra ditta.

Comproprietari: Non esistono comproprietari.

Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare: *Ipoteca Volontaria*, del 25/11/2008, R.P. N. 2944, R.G. N. 19285, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.; *Ipoteca Giudiziale*, del 09/06/2016, R.P. N. 861, R.G. N. 7660, a favore della Banca Monte dei



Paschi di Siena S.P.A.; **Ipoteca Conc. Amministrativa / riscossione**, del 17/06/2016, R.P. N. 917, R.G. N. 7976, a favore di Equitalia Sud S.P.A.; **Ipoteca Giudiziale**, del 29/07/2016, R.P. N. 1142, R.G. N. 10191, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring Banca per i Servizi Finanziari alle Imprese S.P.A.; **Verbale di pignoramento immobili**, del 05/12/2016, Registro generale N. 15932, Registro particolare N. 12322, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.P.A..

Spese Cancellazioni: Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 47.601,05 (per le quote di spettanza sulla base imponibile che sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 3, comma 3, d.P.R. 347/1990) alle quali bisogna sommare onorari tecnici per almeno altri 1.000,00 euro.

Regolarità edilizia: L'edificio condominiale al quale appartiene l'appartamento pignorato è stato edificato in seguito al rilascio del permesso di costruire N. 94 del 01/09/2008. In data 26/02/2010 veniva rilasciato il permesso di costruire in variante N° 33 del 26/02/2010. Sono state riscontrate delle difformità minime e sanabili.

Agibilità: Il 21/11/2011 veniva rilasciato il certificato di agibilità N. 100.

Spese Condominiali: Esiste un regolamento di condominio approvato e vigente, allegato alla presente. La quota condominiale ordinaria mensile prevista per il 2017 è pari ad euro 31,00 per il lotto. Non esistono spese condominiali pregresse.

Valore del Lotto: *Euro 90.000,00* (novantamila euro), valore arrotondato, per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale, al netto delle spese di sanatoria.



LOTTO N. 15

Qualità dell'immobile: PIENA PROPRIETA' di un lastrico solare, accessibile dai corpi scale A e B attraverso due porte metalliche, allocato al piano quarto di un edificio a maggiore consistenza, ubicato in via Rocco Scotellaro snc, in Sant'Eufemia, territorio di Lamezia Terme. L'edificio, nel suo complesso presenta un livello di conservazione ottimale, situazione dettata principalmente dalle recenti edificazione. L'accesso al cespite pignorato avviene tramite due corpi scale, disposti in posizione quasi terminale ai due estremi dell'edificio; ogni torre di collegamento verticale dispone inoltre di un ascensore che collega i piani superiori ed anche il piano seminterrato. I collegamenti suddetti sono individuati catastalmente con i sub. 3 e 4, entrambi beni comuni non censibili.

Composizione: L'accesso al cespite indagato avviene dal pianerottolo del quarto piano, servito anche dall'ascensore, mediante due porte in ferro (una per ogni corpo scala). Così per come accertato in fase di sopralluogo, la messa in opera delle due porte metalliche si è resa necessaria per motivi di sicurezza. Il cespite in esame, di fatto, costituisce anche l'estradosso di copertura dell'ultimo livello del palazzo, per l'intera consistente porzione centrale. La superficie è completamente pavimentata con mattonelle in cemento di buona qualità, adatte all'uso esterno adagate su di uno spiano di cemento sovrastante lo strato di isolamento. La forma è pressoché rettangolare, ma presenta tutta una serie di "rotondità" che interessano i due lati del cespite; sul lato Sud-Est e Nord-Ovest, invece, è affiancato alle unità immobiliari che occupano la zona attico dell'edificio. Di fatto il lastrico in esame è fruibile solo dai corpi scala in quanto le due pareti perimetrali a Nord-Ovest e Sud-Est sono completamente cieche o, comunque, senza alcuna comunicazione con il lastrico solare in esame. Lungo i bordi del cespite si alternano dei muretti alti almeno un metro e della ringhiera metallica; la porzione metallica interessa solo le zone arcuate, mentre la muratura è alternata. Il muro perimetrale è dotato, comunque di gocciolatoio in lamiera; anche lo zocchetto è in lamiera. Nella zona nord-occidentale sono presenti due canne fumarie che, comunque,



non intralciano la fruibilità del bene.

Proprietà: Il lotto appartiene alla società [REDACTED] che li otteneva mediante atto di Permuta del 02/07/2008 a rogito del notaio Panzarella Sebastiano, repertorio N. 5651, raccolta N. 3435, registrato in Catanzaro l'08/07/2008 al N. 5352, trascritto a Catanzaro l'08/07/2008 al N. 11315 R.G. e al N. 7156 R.P..

Possesso: Il lastrico solare è inutilizzato e nella piena disponibilità della società pignorata.

Ubicazione: via Rocco Scotellaro snc, scale A e B – piano 4, in Sant'Eufemia Lamezia, territorio di Lamezia Terme.

Individuazione Catastale: Il cespite esecutato è censito al catasto fabbricati del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sant'Eufemia, al Foglio di mappa N. 14, Particella 923, sub. 88, "lastrico solare", consistenza 285 m², senza rendita, catastalmente via Rocco Scotellaro snc, piano 4.

Confini: Nord → lastrico solare al piano primo (Lotto N. 6), portico al piano terra e cortile; Est → Corpo scale (sub. 4 –b.c.n.c.) e altra ditta (sub. 85); Sud → Cortile al P.T.; Ovest → Corpo scale (sub. 3 –b.c.n.c.) e altra ditta (sub. 71).

Comproprietari: Non esistono comproprietari.

Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare: *Ipoteca Volontaria*, del 25/11/2008, R.P. N. 2944, R.G. N. 19285, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.; *Ipoteca Giudiziale*, del 09/06/2016, R.P. N. 861, R.G. N. 7660, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.; *Ipoteca Conc. Amministrativa / riscossione*, del 17/06/2016, R.P. N. 917, R.G. N. 7976, a favore di Equitalia Sud S.P.A.; *Ipoteca Giudiziale*, del 29/07/2016, R.P. N. 1142, R.G. N. 10191, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring Banca per i Servizi Finanziari alle Imprese S.P.A.; *Verbale di pignoramento immobili*, del 05/12/2016, Registro generale N. 15932, Registro particolare N. 12322, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.P.A..

Spese Cancellazioni: Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad



euro 47.601,05 (per le quote di spettanza sulla base imponibile che sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 3, comma 3, d.P.R. 347/1990) alle quali bisogna sommare onorari tecnici per almeno altri 1.000,00 euro.

Regolarità edilizia: L'edificio condominiale, al quale appartiene il bene pignorato, è stato edificato in seguito al rilascio del permesso di costruire N. 94 del 01/09/2008. In data 26/02/2010 veniva rilasciato il permesso di costruire in variante N° 33 del 26/02/2010. Sono state riscontrate delle difformità minime e sanabili.

Agibilità: Il 21/11/2011 veniva rilasciato il certificato di agibilità N. 100.

Spese Condominiali: Esiste un regolamento di condominio approvato e vigente, allegato alla presente. Non esiste alcuna quota condominiale ordinaria mensile per il cespite in esame.

Valore del Lotto: *Euro 30.000,00* (trentamila euro), valore arrotondato, per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale.



LOTTO N. 16

Qualità dell'immobile: PROPRIETA' di un lastrico solare allocato al piano primo di un edificio a maggiore consistenza, ubicato in via Rocco Scotellaro snc, in Sant'Eufemia, territorio di Lamezia Terme. L'edificio, nel suo complesso presenta un livello di conservazione ottimale, situazione dettata principalmente dalle recenti edificazione. L'avvicinamento al cespite pignorato avviene tramite i due corpi scale, disposti in posizione quasi terminale ai due estremi dell'edificio; ogni torre di collegamento verticale dispone inoltre di un ascensore che collega i piani superiori e anche il piano seminterrato. I collegamenti suddetti sono individuati catastalmente con i sub. 3 e 4, entrambi beni comuni non censibili. La fruibilità del cespite pignorato è piuttosto articolata e complessa, così come anche il possesso e, quindi, la proprietà. Dai riscontri effettuati in loco è emerso, infatti, che il lastrico solare in questione non è accessibile direttamente dai due corpi scala. Al piano primo, per ogni corpo scale, si aprono 4 porte; con riferimento al bene comune non censibile – scala – identificato con il sub. 3 - contrassegnato con il N. 1/C – si può accedere al sub. 59, sub. 60, sub. 61 e sub. 62, dal secondo bene comune non censibile – scala – identificato con il sub. 4 - contrassegnato con il N. 1/F - si può accedere al sub. 73, sub. 74, sub. 75 e sub. 76. Guardando la suddivisione indicata sull'elaborato planimetrico di riferimento, però, è evidente che il lastrico è accessibile solo dagli appartamenti identificati con i subalterni: 59 – 62 – 73 – 76, ovvero quelli che “abbracciano” il cespite su tutti i lati. Il sottoscritto accertata tale condizione ha effettuato tutte le verifiche del caso ed ha prodotto le ispezioni ipotecarie riferite al bene in esame, allo scopo di individuare gravami o servitù all'uopo trascritte. Dal controllo effettuato è emerso in modo incontrovertibile che il suddetto immobile risulta all'attualità, di piena proprietà e libera disponibilità della società ██████████ senza alcun vincolo, peso, onere reale, servitù passiva e vincoli di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possono pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione, naturalmente, delle formalità derivanti dai debiti della proprietà.



Composizione: Il cespite in esame, di fatto costituisce anche l'estradosso di copertura del primo livello del palazzo, per l'intera porzione centrale. La superficie è completamente pavimentata con mattonelle in gres di buona qualità, adatte all'uso esterno adagiate su di uno spiano di cemento sovrastante lo strato di isolamento. La forma è pressoché rettangolare, ma presenta tutta una serie di "rotondità" che interessano i tre lati del cespite, ovvero i confini Est, Ovest e Sud. Lungo il bordo che affaccia sul vuoto è stata collocata della ringhiera metallica, mentre al centro è stata collocata un'aiuola in cemento con sovrastante siepe sintetica a dividere i due spazi di influenza afferenti ai subalterni 59 e 73.

Proprietà: Il lotto appartiene alla società [REDACTED] che li otteneva mediante atto di Permuta del 02/07/2008 a rogito del notaio Panzarella Sebastiano al repertorio N. 5651, raccolta N. 3435, registrato in Catanzaro l'08/07/2008 al N. 5352, trascritto a Catanzaro l'08/07/2008 al N. 11315 R.G. e al N. 7156 R.P.. Più precisamente la permuta riguardava il trasferimento sia del terreno edificabile (F.14, P.449), sia della procedura per l'ottenimento del Permesso di Costruire presentata al comune di Lamezia Terme.

Possesso: Come anticipato, dal controllo effettuato non è emersa alcuna trascrizione che limiti la proprietà della società [REDACTED] sottoscritto, però, si è rivolto all'ufficio del notaio Bilangione Mario ed ha ottenuto l'atto di compravendita dell'11 maggio 2011, rep. N. 99572, registrato a Lamezia Terme il 18/05/2011, al N. 1408, serie 1T e trascritto a Catanzaro il 19/05/2011 al N. 7141 R.G. e N. 4941 R.P. con il quale la [REDACTED] vendeva i subalterni 59 e 73 (che poi sono quelli che realmente si affacciano sul lastrico, essendo gli altri due, ossia il 62 e 76, collocati sui lati) nel quale è così indicato: "Resta espressamente escluso dalle comproprietà condominiali il lastrico solare al primo piano (giardino pensile), individuato con il mappale 923, sub. 87, in quanto pertinenza esclusiva dei subb. 59 e 73 (come sopra trasferiti all'articolo 1) nonché dei subb. 62 di proprietà Chirico e 76 ancora di proprietà della società venditrice".



Ubicazione: via Rocco Scotellaro snc, scale A e B – piano 1, in Sant’Eufemia Lamezia, territorio di Lamezia Terme.

Individuazione Catastale: Il cespite esecutato è censito al catasto fabbricati del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sant’Eufemia, al Foglio di mappa N. 14, Particella 923, sub. sub. 87, “lastrico solare”, consistenza 280 m², senza rendita, catastalmente via Rocco Scotellaro snc, piano 1.

Confini: Nord → Portico al piano terra e cortile; Est → Altra ditta (sub. 76); Sud → Altre ditte (sub. 59 e 73); Ovest → Altra ditta (sub. 62).

Comproprietari: Non esistono comproprietari.

Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare: *Ipoteca Volontaria*, del 25/11/2008, R.P. N. 2944, R.G. N. 19285, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.; *Ipoteca Giudiziale*, del 09/06/2016, R.P. N. 861, R.G. N. 7660, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.; *Ipoteca Conc. Amministrativa / riscossione*, del 17/06/2016, R.P. N. 917, R.G. N. 7976, a favore di Equitalia Sud S.P.A.; *Ipoteca Giudiziale*, del 29/07/2016, R.P. N. 1142, R.G. N. 10191, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring Banca per i Servizi Finanziari alle Imprese S.P.A.; *Verbale di pignoramento immobili*, del 05/12/2016, Registro generale N. 15932, Registro particolare N. 12322, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.P.A..

Spese Cancellazioni: Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 47.601,05 (per le quote di spettanza sulla base imponibile che sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 3, comma 3, d.P.R. 347/1990) alle quali bisogna sommare onorari tecnici per almeno altri 1.000,00 euro.

Regolarità edilizia: L’edificio condominiale, al quale appartiene il cespite pignorato, è stato edificato in seguito al rilascio del permesso di costruire N. 94 del 01/09/2008. In data 26/02/2010 veniva rilasciato il permesso di costruire in variante N° 33 del 26/02/2010. Sono state riscontrate delle difformità minime e sanabili.

Agibilità: Il 21/11/2011 veniva rilasciato il certificato di agibilità N. 100.



Spese Condominiali: Esiste un regolamento di condominio approvato e vigente, allegato alla presente. Non esiste alcuna quota condominiale ordinaria mensile per il cespite in esame.

Valore del Lotto: *Euro 20.000,00* (ventimila euro), valore arrotondato, per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale.



LOTTO N. 17

Qualità dell'immobile: PIENA PROPRIETA' di un suolo urbanizzato, utilizzato impropriamente ed arbitrariamente come parcheggio dai conduttori degli alloggi del "Palazzo Scotellaro", con accesso diretto da Piazza Italia, mediante una traversa "senza nome", ubicato in via Rocco Scotellaro snc, in Sant'Eufemia Lamezia, territorio di Lamezia Terme.

Composizione: Il suolo assume una forma ad "L" con giacitura piana, con la porzione che si rastrema a punta. Il suolo è accessibile direttamente dalla traversa a raggiera che si sviluppa, ipoteticamente, dal centro di Piazza Italia e raggiunge Palazzo Scotellaro. Il bene pignorato costituisce una porzione minima della corte del suddetto stabile, anche in questo caso, si tratta di un resede venutosi a creare in seguito all'edificazione del palazzo. D'altra parte questa porzione di suolo è totalmente urbanizzata e unita, senza soluzione di continuità, con la restante porzione di cortile. Sul bene, quasi completamente asfaltato, insistono alcuni parcheggi tracciati direttamente sulla pavimentazione con vernice indelebile. Non solo ma lungo il lato Ovest e Nord-Est è presente un muretto alto circa 80 cm con sovrastante ringhiera in ferro che costituisce parte della recinzione dell'intero complesso immobiliare. Come detto si tratta di una porzione di cortile che è stata intesa "comune" dai comunisti. L'ispezione effettuata presso l'agenzia delle entrate, però, non ha denunciato alcun gravame a favore di terzi. In sostanza, le ispezioni ipotecarie non hanno evidenziato o fatto emergere alcuna costituzione di diritti sui beni immobili che formano il presente lotto. E' anche vero che da qualche anno i condomini della particella 923 del foglio 14, al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sant'Eufemia utilizzano lo spazio pignorato come parcheggio ed anche come transito per gli accessi secondari. A testimonianza che l'utilizzo è improprio e arbitrario basta analizzare l'elaborato planimetrico della particella 923 del foglio 14, per il quale il subalterno 1 rappresenta la "corte - b.c.n.c." che circondano per l'intero l'edificio condominiale, dalla quale è escluso il terreno pignorato.



Proprietà: Il lotto è di esclusiva proprietà della società [REDACTED] in sede in [REDACTED] che lo aveva ottenuto, assieme ad altri beni, con atto di compravendita a rogito del notaio dottoressa Iadvida Palange del 16/01/2003, repertorio N. 270282, raccolta N. 17922, registrato a Lamezia Terme il 04/02/2003 al N. 239 e trascritto il 22/01/2003 al N. 1341 R.G. e N. 984 R.P..

Possesso: Il lotto è utilizzato ed aggregato, senza soluzione di continuità, alla corte afferente i cespiti censiti al catasto urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Nicastro al foglio di mappa N. 14, particella 923.

Ubicazione: via Rocco Scotellaro snc, con accesso dalla traversa che si dipana da Piazza Italia, in Sant'Eufemia Lamezia, territorio di Lamezia Terme.

Individuazione Catastale: Il cespite esecutato è censito al catasto rustico del Comune di Lamezia Terme, sezione di Sant'Eufemia, al foglio di mappa N 14, Particella 924, seminativo di classe 2[^], superficie 290 mq, R.D. € 1,20, R.A. € 0,30.

Confini: Nord → Cortile afferente il “Palazzo Scotellaro”; Est → Altra ditta; Sud → Altre ditte; Ovest → Cortile afferente il “Palazzo Scotellaro”.

Comproprietari: Non esistono comproprietari.

Iscrizioni e Trascrizioni da Cancellare: *Ipoteca Volontaria*, del 25/11/2008, R.P. N. 2944, R.G. N. 19285, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.; *Ipoteca Giudiziale*, del 09/06/2016, R.P. N. 861, R.G. N. 7660, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.; *Ipoteca Conc. Amministrativa / riscossione*, del 17/06/2016, R.P. N. 917, R.G. N. 7976, a favore di Equitalia Sud S.P.A.; *Ipoteca Giudiziale*, del 29/07/2016, R.P. N. 1142, R.G. N. 10191, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring Banca per i Servizi Finanziari alle Imprese S.P.A.; *Verbale di pignoramento immobili*, del 05/12/2016, Registro generale N. 15932, Registro particolare N. 12322, a favore di MPS Capital Services Banca per le Imprese S.P.A..

Spese Cancellazioni: Le spese di cancellazione ammontano, complessivamente, ad euro 47.601,05 (per le quote di spettanza sulla base imponibile che sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione, ai sensi dell'art.



3, comma 3, d.P.R. 347/1990) alle quali bisogna sommare onorari tecnici per almeno altri 1.000,00 euro.

Quanto costa Regolarità edilizia: L'edificio condominiale è stato edificato in seguito al rilascio del permesso di costruire N. 94 del 01/09/2008. In data 26/02/2010 veniva rilasciato il permesso di costruire in variante N° 33 del 26/02/2010. Il suolo in questione è asfaltato e delimitato ad Est da una porzione del muro di confine che caratterizza l'intero perimetro del "Palazzo Scotellaro".

Agibilità: Non previsto.

C.D.U.: Il suolo in esame: - in base al piano regolatore generale, la destinazione e le prescrizioni sono le seguenti: "ZONA B 1 - Area urbana ad organizzazione morfologica complessa da mantenere suscettibile di nuova edificazione ad iniziativa privata", nella quale è prescritto, in particolare, il mantenimento dell'assetto urbano con la conservazione della maglia insediativa e del sistema degli spazi scoperti. Sono altresì, consentiti, interventi di demolizione e ricostruzione nel rispetto dei parametri stabiliti dall'art. 3.1.1.1 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.. Le norme tecniche di riferimento del P.R.G.: Sezione 3.1.1. "B1", Artt.35; si fanno salvi eventuali asservimenti del terreno a fini edilizi. In base al Piano Strutturale Comunale adottato e non approvato, l'area ricade in "TERRITORIO URBANIZZATO" normato dall'art. 65 del REU.

Valore del Lotto: Euro 20.000,00 (ventimila euro), valore arrotondato, per la quota pignorata pari ad 1/1 del totale.

Risposta al Quesito N. 17, in allegato

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

Lamezia terme 04/09/2017

IL C.T.U.

Ottaviano ing. FERRIERI
