

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

OGGETTO: Causa Civile iscritta al n° 47/2009 R.G.E.

Procedimento di esecuzione promosso da
PRESIDENZA del CONSIGLIO dei MINISTRI /
MINISTERO dell'ECONOMIA e delle FINANZE /
MINISTERO della SALUTE c/ [REDACTED]

Giudice Esecuzione: Dr. Alessia IAVAZZO

Termine deposito C.T.U.: 23 ottobre 2023
Udienza: 08 novembre 2023 ore 11:15

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO:

Arch. ROSA VICECONTE
Via S. Guzzi, 1 – Condominio "Gemini 1"
88046 LAMEZIA TERME (CZ)
Cod. Fisc.: VCCRSO74H45M208V
Partita I.V.A.: 02631320799
Iscrizione Albo degli "Architetti, PPC"
della prov. di Catanzaro con il n° 1507.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

(deposito del 24/02/2015 con aggiornamento degli identificativi catastali e
delle variazioni di classamento;
divisione lotti in virtù della quota di proprietà)

Via S. Guzzi, 1 - Condominio "Gemini 1"
88046 LAMEZIA TERME (CZ) Cell.: 347/5217468
Cod. Fisc.: VCC RSO 74H45 M208V Partita I.V.A.: 02631320799
E-mail: studioviceconte@libero.it pec: rosa.viceconte@archiworldpec.it



La sottoscritta Arch. Rosa VICECONTE, iscritta all'Albo degli "Architetti, PPC" di Catanzaro al numero d'ordine 1507, con studio in Lamezia Terme, Via S. Guzzi n.1, chiamata ad aggiornare l'iniziale perizia del 24.02.2015 dal Giudice Dott.ssa Alessia Lavazzo con provvedimento emesso il 23 settembre 2023, redige la presente consulenza tecnica d'ufficio secondo quanto disposto dal G.E.

PREMESSA:

Nell'ordinanza del 23 settembre 2023 il G.E. richiedeva alla sottoscritta l'aggiornamento dell'iniziale perizia:

- Identificando correttamente il lotto relativo alla quota indivisa;
- provvedendo ad effettuare le verifiche e variazioni necessarie, avendo rilevato il debitore che il lotto 2 ha subito una variazione catastale e, il delegato, che la part.lla 78 sub 1 e sub 2 ha subito una variazione di classamento (così diventando: la sub 1, sub 3 e la sub 2, sub 4).

Il G.E. assegnava il termine di 30 giorni per il deposito dell'integrazione/aggiornamento.

Di seguito, al fine di estrapolare i valori già stimati per poter operare la suddivisione in lotti per quota, per come disposto dal G.E., di seguito si riporta sinteticamente la descrizione di ogni particella ed il corrispettivo valore già stimato, con aggiornamento (fornito dal Custode /Delegato alla vendita Avv. Francesca Misuraca) degli identificativi, del classamento e della rendita presenti nel database dell'Agenzia delle Entrate alla data del 05/08/2023.

QUOTA 1/1

P.lla 71 (ex p.lla 17)



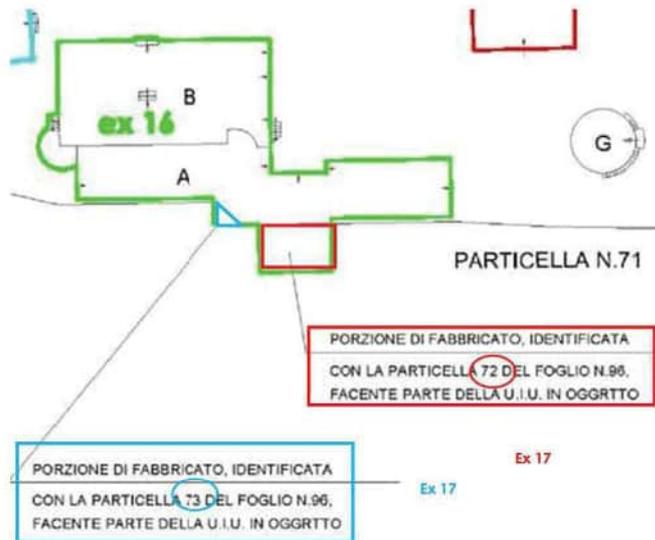
Porzione di terreno coltivata ad **uliveto**. Sulla stessa insistono le p.lle 72 e 73 escluse dalla stima. La superficie complessiva catastale è di mq 34.461,00, interessata da una servitù coattiva di acquedotto per circa mq 642,00. **La quota vendibile è pari a 1/1.**

Valore stimato

uliveto	mq 34.461,00	
Servitù da acquedotto	mq 642,00	
Mq 34.461,00 – mq 642,00 =	mq 33.819,00	
uliveto		€ 2,9654/mq
uliveto con servitù di acquedotto – 40% =		€ 1,7792/mq
Pertanto, si avrà:		
mq 33.819,00 x € 2,9654 =	€ 100.286,86	
mq 642,00 x € 1,7792 =	€ 1.142,27	
per un totale di		€ 101.429,13



P.lle 72 e 73



Ex p.lla 16 (unità 2. – **p.lla 72**)
 Sup. L. (p.lla 72) piano terra mq 33,50
 Sup. L. (p.lla 72 terrazzo) p.p.
 mq (33,50/4) = mq 8,38
 sup. convenzionale di vendita **mq 41,88**
Valore Stimato = € 18.846,00
 Sup. Forno in muratura mq 3,65
 Sup. convenzionale di vendita **mq 3,65**
Valore Stimato = € 4.745,00
 Essendo la quota parte vendibile di tale bene intera, si avrà:
 € 18.846,00 + € 4.745,00 = **€ 23.591,00**

Ex p.lla 16 (unità 2. – **p.lla 73**)
 Sup. L. (p.lla 73 dispensa) p.t. mq 2,50
 Sup. convenzionale di vendita **mq 2,50**
Valore Stimato = € 1.125,00
 Sup. L. (p.lla 73 cucina) p.p. mq 2,50
 Sup. convenzionale di vendita **mq 2,50**

Valore Stimato = € 875,00

Essendo la quota parte vendibile di tale bene intera, si avrà:

€ 1.125,00 + € 875,00 = **€ 2.000,00**

Il tutto per un totale complessivo di: € 23.591,00 + € 2.000,00 = **€ 25.591,00**

La quota vendibile è pari a 1/1.

P.lla 74 (ex p.lla 19)

Porzione di terreno coltivata ad **uliveto**. Sulla stessa insistono le p.lle 75 (bene D) e 76 (bene E) di seguito descritte. È attraversata da una strada interpoderale che suddivide in terreno in due parti. Tale viabilità, già esistente, potrebbe costituire anche l'accesso, descritto in premessa, al compendio pignorato in caso di vendita. La superficie complessiva catastale è di mq 236.286,00, interessata da una servitù di acquedotto per circa mq 715,00, oltre che da atto di asservimento al Comune di Lamezia terme per circa mq 50.670,00 senza limiti di tempo, e per l'intera superficie almeno fino al 01/04/2019.



Valore stimato

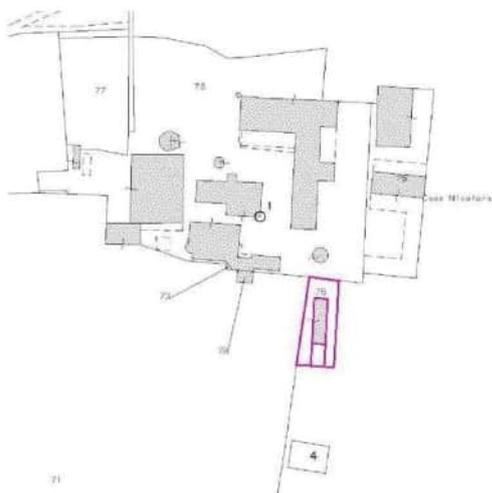
uliveto mq 236.286,00
 Servitù da acquedotto mq 715,00
 Servitù da asservimento mq 50.670,00
 Mq 236.286,00 – mq 715,00 – mq 50.670,00 = mq 184.901,00
 uliveto € 2,9654/mq
 uliveto con servitù di acquedotto – 40% = € 1,7792/mq
 uliveto con asservimento senza limiti di tempo – 40% = € 1,7792/mq
 uliveto con asservimento fino al 01/04/2019 – 20% = € 2,3723/mq
 Pertanto, si avrà:
 mq 715,00 x € 1,7792 = € 1.272,13
 mq 50.670,00 x € 1,7792 = € 90.152,06
 mq 184.901,00 x € 2,3723 = € 438.640,64
 per un totale di **€ 530.064,83**

La quota vendibile è pari a 1/1.

A seguito di frazionamento, i nuovi identificativi della p.lla 74 corrispondono alle P.lle 83 (uliveto) e 84 (viabilità ex p.lla 74).

P.IIa 75

Il suddetto bene comprende n°2 fabbricati, edificati in epoche differenti, uno adibito ad officina con annessa corte parzialmente coperta da una tettoia, l'altro adibito a deposito, che con gli spazi di distribuzione annessi occupano una superficie di circa mq 1535,00. La superficie rilevata, valida ai fini della valutazione, è la seguente:



Officina

Sup. Utile		mq 153,05
Sup. L. Tettoia lato nord	mq 95,00/4 =	mq 23,75
Sup. L. Tettoia lato sud	mq 330,00/4 =	mq 82,50
Sup. Corte	mq 290,50/4 =	mq 72,63
Sup. Lorda		<u>mq 169,90</u>
superficie convenzionale di vendita:		mq 348,78
<u>Valore Stimato =</u>		€ 84.700,00

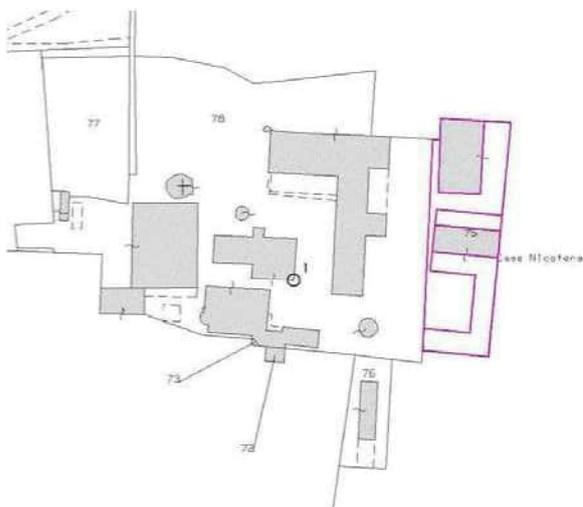
Deposito

Sup. Utile	mq 262,55	
Sup. L. Tettoia lato est	mq 56,05/4 =	mq 14,00
Sup. Lorda		<u>mq 295,00</u>
superficie convenzionale di vendita:		mq 309,00
<u>Valore Stimato =</u>		€ 133.150,00

La quota vendibile è pari a 1/1.

P.IIa 76

Edificata prima del 01/09/1967, è costituita da una costruzione in muratura portante destinata a deposito/ricovero animali. La superficie rilevata, valida ai fini della valutazione, è la seguente:



Sup. Utile	mq 73,65	
Sup. L. Tettoia lato sud	mq 43,00/4 =	mq 10,75
Sup. Corte	mq 281,20/4 =	mq 70,30
Sup. Lorda		<u>mq 86,75</u>
superficie convenzionale di vendita:		mq 167,80
<u>Valore Stimato =</u>		€ 34.350,00

La quota vendibile è pari a 1/1.

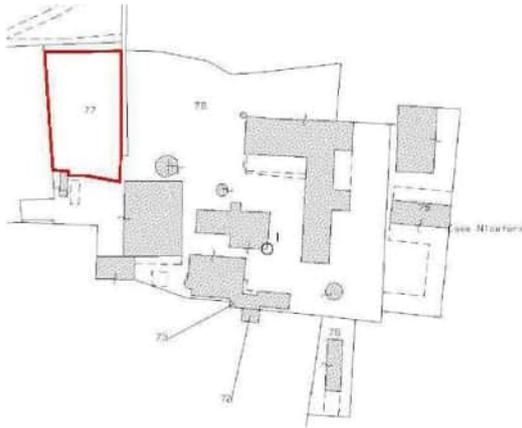
Pertanto, avremo:

p.IIa 71 (ex 17)	€ 101.429,13
p.IIa 72	€ 23.591,00
p.IIa 73	€ 2.000,00
p.IIa 74 (ex 19)	€ 530.064,83
p.IIa 75 (Officina)	€ 84.700,00
p.IIa 75 (Deposito)	€ 133.150,00
p.IIa 76	€ 34.350,00
per un totale di	€ 909.284,96 ≈ € 909.300,00

QUOTA 72/240

P.IIa 77 (ex p.IIa 10)

Pur essendo suddiviso, nella qualità di coltura catastale, in uliveto e seminativo irriguo arboreo, è allo stato, un **agrumeto** non fisicamente delimitato, attraversato dalla viabilità interna che porta al frantoio (p.IIa 78). **Tale viabilità dovrà essere oggetto di servitù coattiva a favore dell'attuale proprietà plausibilmente compensabile con la servitù coattiva di accesso al bene a favore dell'ipotetico acquirente in caso di vendita.**



superficie convenzionale di vendita: mq 1.050,00
 sup. di vendita in quota (72/240): mq 315,00

agrumeto mq 1.050,00
 agrumeto € 6,3981/mq

Valore stimato

mq 1.050,00 x € 6,3981 = € 6.718,00 **QUOTA INTERA**

Essendo la quota parte vendibile di tale bene non intera ma pari a 72/240, si avrà:

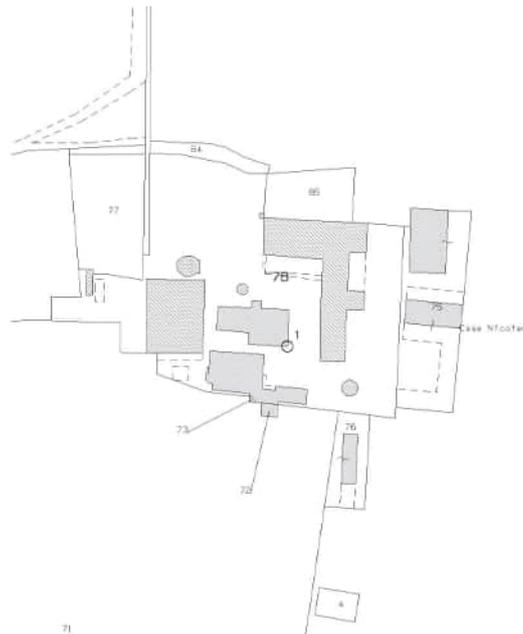
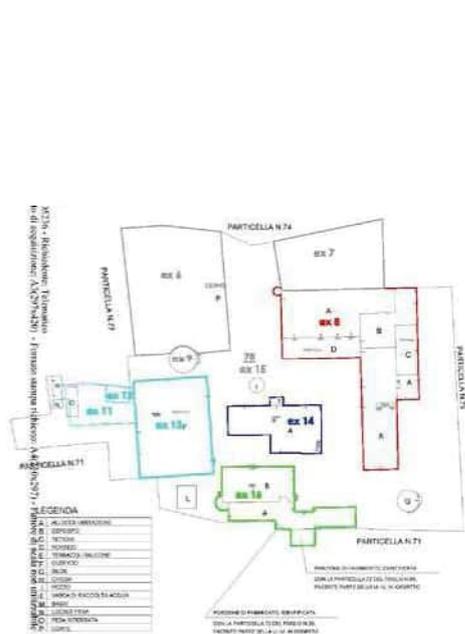
72/240 di mq 1.050,00 = mq 315,00

Mq 315,00 x € 6,3981 = € 2.015,40

per un totale di € 2.015,40

La quota vendibile è pari a 72/240.

P.IIa 78



Prima

Dopo

Ex p.IIa 6

superficie convenzionale di vendita: **mq 980,00**

VALORE VENALE = mq 980,00 x €/mq 25,00 = € 24.500,00 **QUOTA INTERA**

72/240 di mq 980,00 = mq 294,00

Mq 294,00 x € 25,00 = **€ 7.350,00**

QUOTA VENDIBILE PARI A 72/240

Ex p.IIa 7 (ora p.IIa 85)

superficie convenzionale di vendita:

VALORE VENALE = mq 530,00 x €/mq 5,00 = € 2.650,00

72/240 di mq 530,00 = mq 159,00

Mq 159,00 x € 5,00 = **€ 795,00**

mq 530,00

QUOTA INTERA

QUOTA VENDIBILE PARI A 72/240



Ex p.lla 8

(unità 1. - studio)

superficie convenzionale di vendita: mq 71,10

VALORE VENALE = mq 71,10 x €/mq 450,00 = € 31.995,00 QUOTA INTERA

72/240 di mq 71,10 = mq 21,33

Mq 21,33 x € 450,00 = € 9.598,50

QUOTA VENDIBILE PARI A 72/240

(unità 1. - porticato)

superficie convenzionale di vendita: mq 120,75

VALORE VENALE = mq 120,75 x €/mq 100,00 = € 12.075,00 QUOTA INTERA

72/240 di mq 120,75 = mq 36,22

Mq 36,22 x € 100,00 = € 3.622,50

QUOTA VENDIBILE PARI A 72/240

(unità 2., 3. – alloggi personale)

superficie convenzionale di vendita: mq 233,30

VALORE VENALE = mq 233,30 x €/mq 450,00 = € 104.985,00 QUOTA INTERA

72/240 di mq 233,30 = mq 69,99

Mq 69,99 x € 450,00 = € 31.495,50

QUOTA VENDIBILE PARI A 72/240

(unità 4.)

Sup. Lorda depositi: mq 148,75

VALORE VENALE = mq 148,75 x €/mq 227,50 = € 33.840,63 QUOTA INTERA

72/240 di mq 148,75 = mq 44,62

Mq 44,62 x € 227,50 = € 10.152,19

Sup. Lorda tettoia: mq 88,05

VALORE VENALE = mq 88,05 x €/mq 50,00 = € 4.402,50 QUOTA INTERA

72/240 di mq 88,05 = mq 26,42

Mq 26,42 x € 50,00 = € 1.320,75

per un totale di:

€ 33.840,63 + € 4.402,50 = € 38.243,13

QUOTA INTERA

€ 10.152,19 + € 1.320,75 = € 11.472,94

QUOTA VENDIBILE PARI A 72/240

(unità 5.)

superficie convenzionale di vendita: mq 52,75

VALORE VENALE = mq 52,75 x €/mq 450,00 = € 23.737,50 QUOTA INTERA

72/240 di mq 52,75 = mq 15,82

Mq 15,82 x € 450,00 = € 7.121,25

QUOTA VENDIBILE PARI A 72/240

(unità 6.)

Sup. Lorda (cucina) piano terra: mq 76,70

VALORE VENALE = mq 76,70 x €/mq 550,00 = € 42.185,00 QUOTA INTERA

72/240 di mq 76,70 = mq 23,01

Mq 23,01 x € 550,00 = € 12.655,50

QUOTA VENDIBILE PARI A 72/240

(unità 6.)

Sup. Lorda (dispensa) piano terra: mq 45,50

VALORE VENALE = mq 45,50 x €/mq 450,00 = € 20.475,00 QUOTA INTERA

72/240 di mq 45,50 = mq 13,65

Mq 13,65 x € 450,00 = € 6.142,50

QUOTA VENDIBILE PARI A 72/240

(unità 6.)

Sup. Lorda area padronale piano terra e primo: mq 321,30

VALORE VENALE = mq 321,30 x €/mq 550,00 = € 176.715,00 QUOTA INTERA

72/240 di mq 321,30 = mq 96,39

Mq 96,39 x € 550,00 = € 53.014,50

QUOTA VENDIBILE PARI A 72/240

Il tutto per un totale complessivo di:

QUOTA INTERA = € 450.410,63

QUOTA VENDIBILE EX P.LLA 8 PARI A 72/240 = € 135.123,19

Ex p.lla 13

Sup. Lorda piano terra

mq 522,15

Sup. Lorda soppalco

mq 94,80

superficie convenzionale di vendita:

mq 616,95

VALORE VENALE = mq 616,95 x €/mq 350,00 = € 215.932,50

QUOTA INTERA

72/240 di mq 616,95 = mq 185,09



Mq 185,09 x € 350,00 = € **64.779,75**

QUOTA VENDIBILE PARI A 72/240

Ex p.lla 14 (unità 1., 2.)

Sup. Lorda (unità n°1) piano terra	mq	155,60
Sup. Lorda (unità n°1) piano primo	mq	108,65
Sup. Lorda terrazze mq (24,25/4) + (20,90/4) =	mq	11,29
Sup. Lorda (unità n°2) piano terra	mq	109,15
Sup. Lorda (unità n°2) piano primo	mq	129,05
Sup. Lorda portico/balcone mq (8,35/4) + (7,35/4) =	mq	3,93
superficie convenzionale di vendita:	mq	517,67
VALORE VENALE = mq 517,67 x €/mq 360,00 = € 186.361,20	QUOTA INTERA	

72/240 di mq 517,67 = mq 155,30

Mq 155,30 x € 360,00 = € **55.908,36**

QUOTA VENDIBILE PARI A 72/240

Ex p.lla 16

(unità 1. - depositi)

superficie convenzionale di vendita: **mq 193,25**

VALORE VENALE = mq 193,25 x €/mq 227,50 = € 43.964,38 **QUOTA INTERA**

72/240 di mq 193,25 = mq 57,97

Mq 57,97 x € 227,50 = € **13.189,31**

QUOTA VENDIBILE PARI A 72/240

(unità 2. – sala e servizi)

Per questa unità, occorre rilevare che è caratterizzata dall'individuazione catastale di tre particelle (72, 73 e 78) di proprietà del debitore rispettivamente per 1/1, 1/1 e 72/240. Il valore finale, pertanto, sarà determinato dalla somma dei singoli valori desunti in base alla quota di proprietà.

Sup. Lorda (unità 2. – sala e servizi)	mq	128,70
superficie convenzionale di vendita	mq	128,70
VALORE VENALE = mq 128,70 x €/mq 550,00 = € 70.785,00	QUOTA INTERA	

Essendo la quota parte vendibile di tale bene non intera ma pari a 72/240, si avrà:

72/240 di mq 128,70 = mq 38,61

Mq 38,61 x € 550,00 = € **21.235,50**

QUOTA VENDIBILE PARI A 72/240

(unità 3., 4.)

superficie convenzionale di vendita: mq 116,05

VALORE VENALE = mq 116,05 x €/mq 350,00 = € 40.617,50 **QUOTA INTERA**

Essendo la quota parte vendibile di tale bene non intera ma pari a 72/240, si avrà:

72/240 di mq 116,05 = mq 34,81

Mq 34,81 x € 350,00 = € **12.185,25**

QUOTA VENDIBILE PARI A 72/240

(unità 3., 4. – scale e terrazzo)

superficie convenzionale di vendita mq (30,10/4) = mq 7,53

VALORE VENALE = mq 7,53 x €/mq 450,00 = € 3.388,50 **QUOTA INTERA**

Essendo la quota parte vendibile di tale bene non intera ma pari a 72/240, si avrà:

72/240 di mq 7,53 = mq 2,26

Mq 2,26 x € 450,00 = € **1.016,55**

QUOTA VENDIBILE PARI A 72/240

(unità 5.)

Sup. Lorda (unità 5) piano terra mq | 41,05 |

Sup. Lorda (unità 5.) piano primo mq | 38,25 |

superficie convenzionale di vendita mq | 79,30 |

VALORE VENALE = mq 79,30 x €/mq 450,00 = € 35.685,00 **QUOTA INTERA**

Essendo la quota parte vendibile di tale bene non intera ma pari a 72/240, si avrà:

72/240 di mq 79,30 = mq 23,79

Mq 23,79 x € 450,00 = € **10.705,50**

QUOTA VENDIBILE PARI A 72/240

Il tutto per un totale complessivo di:

QUOTA INTERA = € 194.440,38

QUOTA VENDIBILE EX P.LLA 16 PARI A 72/240 = € 58.332,11

Ex p.lla 11, 12, 15

Per ottenere la superficie corretta, è stato necessario partire dalla superficie dell'ente urbano costituito (p.lla 78 terreni) e, successivamente, detrarre gli ingombri rilevati delle varie costruzioni.

p.lla 78 mq 7.703,00 – (superficie ente urbano)

ex p.lla 6 mq 980,00 –



ex p.lla 7	mq	530,00 –
ex p.lla 8	mq	991,85 – (ingombro piano terra)
ex p.lla 9	mq	45,00 –
ex p.lla 13	mq	522,15 – (ingombro piano terra)
ex p.lla 14	mq	273,10 – (ingombro piano terra)
ex p.lla 16	mq	363,00 – (ingombro piano terra)
pozzo	mq	12,80 –
Silos	mq	27,35 –
vasca	mq	37,20 –
pesa e wc	mq	22,05 –
pesa int.	mq	24,00 =
	mq	3.874,50

superficie convenzionale di vendita:

mq 3.874,50

VALORE VENALE = mq 3.874,50 x €/mq 25,00 = € 96.862,50

QUOTA INTERA

Essendo la quota parte vendibile di tale bene non intera ma pari a 72/240, si avrà:

72/240 di mq 3.874,50 = mq 1.162,35

Mq 1.162,35 x € 25,00 = **€ 29.058,75**

QUOTA VENDIBILE PARI A 72/240

Sup. **Silos in muratura:** mq 27,35

Mq 27,35 x ml 12,00 = mc 328,20

Mc 328,20 x € 11,25/mc = € 3.692,25

QUOTA INTERA

Essendo la quota parte vendibile di tale bene non intera ma pari a 72/240, si avrà:

72/240 di mc 328,20 = mc 98,46

Mc 98,46 x € 11,25 = € 1.107,68

QUOTA VENDIBILE PARI A 72/240

Sup. **pozzo:** mq 12,80 X ml 12,70

ml 12,70 x € 180,00/ml = € 2.286,00

QUOTA INTERA

Essendo la quota parte vendibile di tale bene non intera ma pari a 72/240, si avrà:

72/240 di ml 12,70 = ml 3,81

ml 3,81 x € 180,00 = € 685,80

QUOTA VENDIBILE PARI A 72/240

Sup. **vasca di vegetazione acqua:** mq 37,20

1 x 1.980,00 = € 1.980,00

QUOTA INTERA

Essendo la quota parte vendibile di tale bene non intera ma pari a 72/240, si avrà:

72/240 di € 1.980,00 = € 594,00

QUOTA VENDIBILE PARI A 72/240

Sup. **servizi igienici + pesa:** mq 22,05

Mq 22,05 x € 227,50/mq = € 5.016,38

QUOTA INTERA

Essendo la quota parte vendibile di tale bene non intera ma pari a 72/240, si avrà:

72/240 di mq 22,05 = mq 6,62

Mq 6,62 x € 227,50 = € 1.504,91

QUOTA VENDIBILE PARI A 72/240

Sup. **pesa interrata:** mq 24,00

Mq 24,00 x € 210,00/mq = € 5.040,00

QUOTA INTERA

Essendo la quota parte vendibile di tale bene non intera ma pari a 72/240, si avrà:

72/240 di mq 24,00 = mq 7,20

Mq 7,20 x € 210,00 = € 1.512,00

QUOTA VENDIBILE PARI A 72/240

Il tutto per un totale complessivo di:

QUOTA INTERA = € 153.622,13

QUOTA VENDIBILE PARI A 72/240 = € 46.086,64

In sintesi, il valore stimato per la p.lla 78 è il seguente:



EX P.LLA	DESCRIZIONE	QUOTA 1/1	QUOTA 72/240
ex p.lla 6	prato (già stimato)	€ 24.500,00	€ 7.350,00
ex p.lla 7	corte/parcheggio (già stimato)	€ 2.650,00	€ 795,00
ex p.lla 8	(unità 1. – studio)	€ 31.995,00	€ 9.598,50
	(unità 1. – porticato)	€ 12.075,00	€ 3.622,50
	(unità 2., 3. – alloggi personale)	€ 104.985,00	€ 31.495,50
	(unità 4. - depositi)	€ 33.840,63	€ 10.152,19
	(unità 4. – tettoia)	€ 4.402,50	€ 1.320,75
	(unità 5. – alloggio personale)	€ 23.737,50	€ 7.121,25
	(unità 6. – area padronale - cucina)	€ 42.185,00	€ 12.655,50
	(unità 6. – area padronale - salone)	€ 20.475,00	€ 6.142,50
ex p.lla 13	frantoio	€ 215.932,50	€ 64.779,75
ex p.lla 14	(unità 1., 2. – alloggi personale)	€ 186.361,20	€ 55.908,36
ex p.lla 16	(unità 1. - depositi)	€ 43.964,38	€ 13.189,31
	(unità 2. – sala e servizi)	€ 70.785,00	€ 21.235,50
	(unità 3., 4. – alloggi personale)	€ 40.617,50	€ 12.185,25
	(unità 3. - scale e terrazzo)	€ 3.388,50	€ 1.016,55
	(unità 5. – alloggio personale)	€ 35.685,00	€ 10.705,50
ex p.lle 11, 12 e 15	corte di pertinenza	€ 96.862,50	€ 29.058,75
	silos in muratura	€ 3.692,25	€ 1.107,68
	pozzo	€ 2.286,00	€ 685,80
	vasca	€ 1.980,00	€ 594,00
	servizi igienici + pesa	€ 5.016,38	€ 1.504,91
	pesa interrata	€ 5.040,00	€ 1.512,00
		€ 1.184.131,83	€ 355.239,55
ex p.lla 9	chiesa	€ 59.206,59	€ 17.761,98
		€ 1.243.338,42	€ 373.001,52

p.lla 78 € 373.001,52 QUOTA 72/240

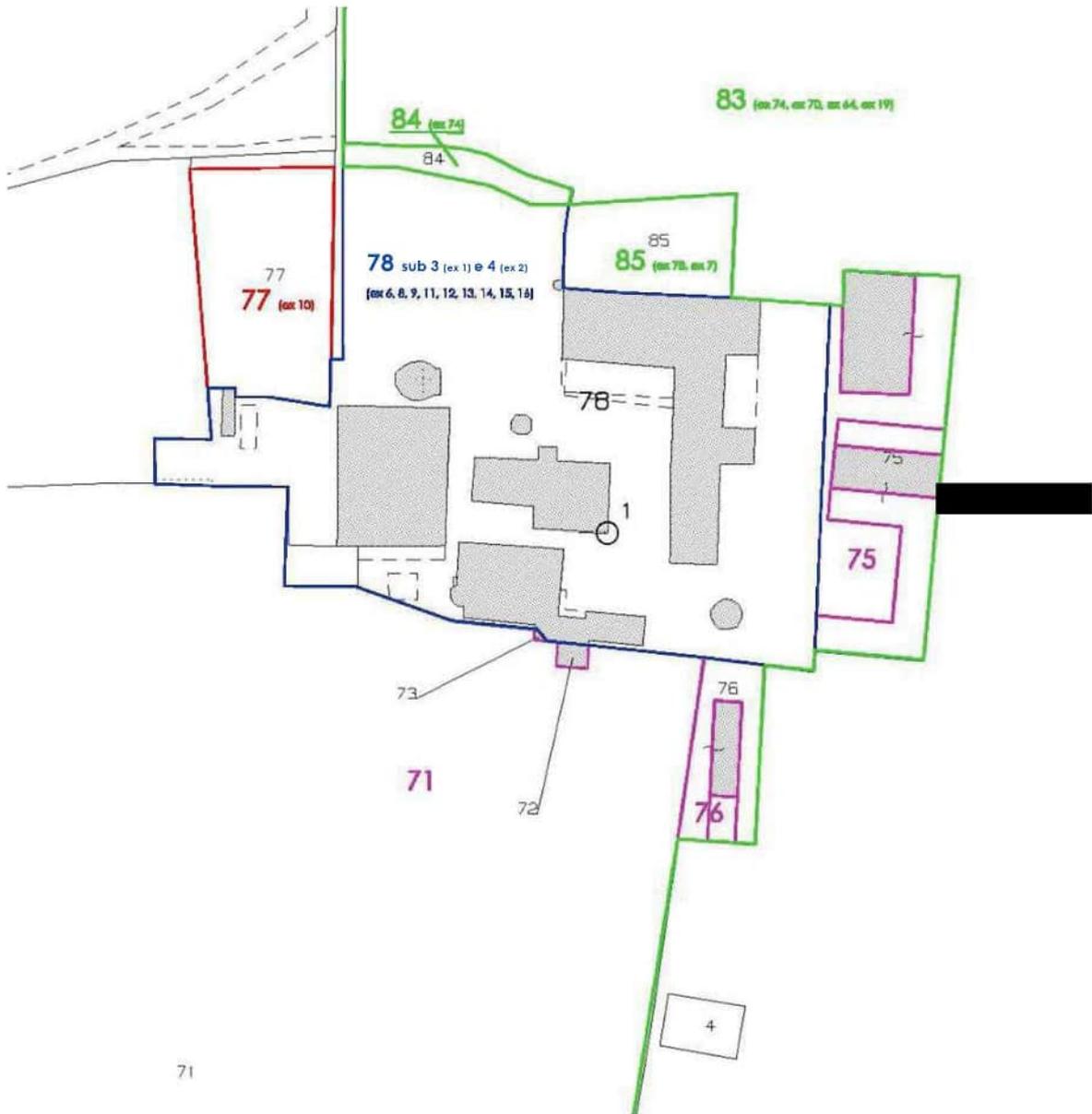
A seguito del frazionamento, i nuovi identificativi catastali (con i relativi valori) sono:

p.lla 78 sub 3: ex sub 1; ex p.lle 6, 11, 12, 13, 16, 15 (parte);

p.lla 78 sub 4: ex sub 2; ex p.lle 8, 9, 14, 15 (parte);

p.lla 85: ex p.lla 7 (ex p.lla 78)





Di seguito si riporta il riepilogo dei lotti così suddivisi:

LOTTO N°1: QUOTA DI PROPRIETA' 1/1	€ 909.300,00
LOTTO N°3: QUOTA DI PROPRIETA' 72/240	€ 373.000,00



LOTTO N°1: QUOTA 1/1

“**Complesso agricolo** Comune di Lamezia Terme, ex Comune di Sambiasse, contrada Feudo, a circa 2 km dall'uscita dell'autostrada A3 Salerno-Reggio Calabria, dalla stazione ferroviaria e dall'aeroporto internazionale di Lamezia Terme, costituito da: **terreni coltivati** in grande prevalenza ad uliveto, con accesso indipendente da completare, con sovrastanti n°3 fabbricati a destinazione agricola (officina meccanica con ampia corte recintata, deposito materiali, deposito/ricovero animali) **vendibili nella quota di 1/1**. Il complesso pignorato compreso nel suddetto lotto è composto da: (**p.lla 71** ex p.lla 17) uliveto di mq 34.461,00 interessato da servitù coattiva di acquedotto per circa mq 642,00; (**p.lla 72** ex p.lla 17) porzione di cucina al piano terra con forno in muratura di circa mq 33,50 e porzione di terrazzo al piano primo di circa mq 33,50; (**p.lla 73** ex p.lla 17) porzione di dispensa al piano terra di circa mq 2,50 e porzione di cucina al piano primo di circa mq 2,50; (**p.lla 75** ex p.lla 19) fabbricato (officina) su unico livello ed unico locale destinato ad officina con tettoia esterna, corte esterna recintata a cielo aperto, corte esterna recintata parzialmente ricoperta da tettoia, il tutto per una superficie lorda vendibile pari a circa mq 348,78 /// fabbricato (deposito) su unico livello ed unico locale destinato a deposito, con tettoia esterna, il tutto per una superficie lorda vendibile pari a circa mq 309,00; (**p.lla 76** ex p.lla 19) fabbricato adibito a deposito/ricovero animali su unico livello con corte recintata e tettoia, il tutto per una superficie lorda vendibile pari a circa mq 167,80; (**p.lla 83** ex p.lla 74, ex 19) uliveto di mq 236.071,00 interessato da servitù coattiva di acquedotto per circa mq 715,00, da asservimento al Comune di Lamezia Terme per circa mq 50.670,00 e da asservimento fino al 01/04/2009 per tutta la superficie; **p.lla 84** (ex 74, ex 19, ex 61, ex 70) uliveto di mq 215,00 occupato da viabilità interna di accesso ai beni di proprietà in quota (p.lla 78), **da gravare con servitù di passaggio**.

Il tutto è distinto nel **N.C.T.** dello stesso Comune di Lamezia Terme, Sez. Sambiasse, al fg. **96**: p.lla **71**, Q. **uliveto**, Cl. **2**, Sup. ha **3** are **44** ca **61**, R.D. € 195,77 R.A. €124,58 – quota 1000/1000;

p.lla **83**, Q. **uliveto**, Cl. **2**, Sup. ha **23** are **60** ca **71**, R.D. € 1.341,13 R.A. € 853,44 – quota 1000/1000;

p.lla **84**, Q. **uliveto**, Cl. **2**, Sup. ha **00** are **02** ca **15**, R.D. € 1,22 R.A. € 0,78 – quota 1000/1000;

N.C.E.U. del Comune di Lamezia Terme, Sez. Sambiasse, Fg. **96**,

p.lla **72**, Zona Cens. **2**, Cat. **D/10**, Cons. -, Rendita € 196,00 – quota 1000/1000;

p.lla **73**, Zona Cens. **2**, Cat. **D/10**, Cons. -, Rendita € 42,00 – quota 1000/1000;

p.lla **75**, Zona Cens. **2**, Cat. **D/10**, Cons. -, Rendita € 3.644,00 – quota 1000/1000;

p.lla **76**, Zona Cens. **2**, Cat. **D/10**, Cons. -, Rendita € 648,00 – quota 1000/1000.

Prezzo base: € **909.300,00**”

Dettaglio

- *ubicazione dell'immobile*: Comune di Lamezia Terme, ex Comune di Sambiasse, contrada Feudo, a circa 2 km dall'uscita dell'autostrada A3 Salerno-Reggio Calabria, dalla stazione ferroviaria e dall'aeroporto internazionale di Lamezia Terme.
- *qualità dell'immobile*: terreni coltivati in grande prevalenza ad uliveto, con accesso indipendente da completare, con sovrastanti n°3 fabbricati a destinazione agricola (officina meccanica con ampia corte recintata, deposito materiali, deposito/ricovero animali) vendibili nella quota di 1/1.
- *composizione*: il complesso pignorato compreso nel suddetto lotto è composto da:
p.lla 71 (ex p.lla 17) uliveto di mq 34.461,00 interessato da servitù coattiva di acquedotto per circa mq 642,00;
p.lla 72 (ex p.lla 17) edificazione facente parte integrante del fabbricato individuato dalla ex p.lla 16 attuale p.lla 78 (la diversa identificazione è dovuta al fatto che è stato edificato sul terreno distinto alla ex p.lla 17 e non 15) costituita da cucina al piano terra di circa **mq 33,50** con sovrastante terrazzo al piano primo di circa mq **33,50**. I due livelli non sono collegati;
p.lla 73 (ex p.lla 17) edificazione facente parte integrante del fabbricato individuato dalla ex p.lla 16 attuale p.lla 78 (la diversa identificazione è dovuta al fatto che è stato edificato sul terreno distinto alla ex p.lla 17 e non 15) costituita da dispensa al



piano terra di circa mq **2,50** con sovrastante cucina al piano primo di circa mq **2,50**. I due livelli non sono collegati;

p.lla 83 (ex p.lla 74, 19, ex 61, ex 70) uliveto di mq 236.071,00 interessato da servitù coattiva di acquedotto per circa mq 715,00, da asservimento al Comune di Lamezia Terme per circa mq 50.670,00 e da asservimento fino al 01/04/2009 per tutta la superficie;

p.lla 84 (ex 74, ex 19, ex 61, ex 70) uliveto di mq 215,00 occupato da viabilità interna;

p.lla 75 (ex p.lla 19) fabbricato (officina) su unico livello ed unico locale destinato ad officina avente una superficie lorda pari a circa mq **169,90**, con tettoia esterna di circa mq **95,00**, corte esterna recintata a cielo aperto per circa mq **290,50**, corte esterna recintata parzialmente ricoperta da tettoia per circa mq **330,00**, il tutto per una superficie lorda vendibile pari a circa mq **348,78** /// fabbricato (deposito) su unico livello ed unico locale destinato a deposito avente una superficie lorda pari a circa mq **29500**, con tettoia esterna di circa mq **56,05**, il tutto per una superficie lorda vendibile pari a circa mq **309,00**;

p.lla 76 (ex p.lla 19) fabbricato in muratura portante adibito a deposito/ricovero animali su unico livello avente una superficie lorda pari a circa mq 86,75, corte recintata di mq 281,20 e tettoia di mq 43,00, il tutto per una superficie lorda vendibile pari a circa mq **167,80**.

- *descrizione catastale al 05/08/2023:*

N.C.T. del Comune di Lamezia Terme, Sez. Sambiasse, Fg. **96**,

p.lla **71** (ex 17), Q. **uliveto**, Cl. **2**, Sup. ha **3** are **44** ca **61**, R.D. € 195,77 R.A. € 124,58 – quota 1000/1000;

p.lla **83** (ex 74, ex 19, ex 61, ex 70), Q. **uliveto**, Cl. **2**, Sup. ha **23** are **60** ca **71**, R.D. € 1.341,13 R.A. € 853,44 – quota **1000/1000**;

p.lla **84** (ex 74, ex 19, ex 61, ex 70), Q. **uliveto**, Cl. **2**, Sup. ha **00** are **02** ca **15**, R.D. € 1,22 R.A. € 0,78 – quota **1000/1000**;

N.C.E.U. del Comune di Lamezia Terme, Sez. Sambiasse, Fg. **96**,

p.lla **72**, Zona Cens. **2**, Cat. **D/10**, Cons. -, Rendita € 196,00 – quota 1000/1000;

p.lla **73**, Zona Cens. **2**, Cat. **D/10**, Cons. -, Rendita € 42,00 – quota 1000/1000;

p.lla **75**, Zona Cens. **2**, Cat. **D/10**, Cons. -, Rendita € 3.644,00 – quota 1000/1000;

p.lla **76**, Zona Cens. **2**, Cat. **D/10**, Cons. -, Rendita € 648,00 – quota 1000/1000;

- *pertinenza al 05/08/2023:*

p.lla **71** (ex 17), [REDACTED] (Quota: **1000/1000**);

p.lla **72** (ex 17), [REDACTED] (Quota: **1000/1000**);

p.lla **73** (ex 17), [REDACTED] (Quota: **1000/1000**);

p.lla **75** (ex 19), [REDACTED] (Quota: **1000/1000**);

p.lla **76** (ex 19), [REDACTED] (Quota: **1000/1000**);

p.lla **83** (ex 74, 19), [REDACTED] (Quota: **1000/1000**);

p.lla **84** (ex 74, 19), [REDACTED] (Quota: **1000/1000**).

- *provenienza del bene:* tutti i beni pignorati sono pervenuti all'esecutato da atto di compravendita del 24/03/1976, rogante notaio Dott. Giancarlo Laurini, rep. 17207/1627, con cui il [REDACTED] vende l'intero compendio pignorato, assieme a maggiore consistenza, al debitore.

- *Comproprietari al 19/09/2018:*

p.lla **71** (ex 17), **no**;

p.lla **72** (ex 17), **no**;

p.lla **73** (ex 17), **no**;

p.lla **75** (ex 19), **no**;

p.lla **76** (ex 19), **no**;

p.lla **83** (ex 74, 19), **no**;

p.lla **84** (ex 74, 19), **no**;

- *iscrizioni al 2015:* nessuna sulla quota 1/1



- trascrizioni al 2015:

SEQUESTRO CONSERVATIVO

Nota di Trascrizione del 15/07/1994 Registro particolare 11118
Registro generale 13563 Numero Repertorio - del 21/06/1994

A FAVORE: ERARIO DELLO STATO

CONTRO: [REDACTED]

IMMOBILI: p.ile 6, 7, 10, 17, 19

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – CONVALIDA SEQUESTRO CONSERVATIVO

Nota di Trascrizione del 18/03/1995 Registro particolare 315
Registro generale 4966 Numero Repertorio 6107 del 27/06/1994

Formalità di riferimento R.P. 11118 del 15/07/1994

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – DISSEQUESTRO

Nota di Trascrizione del 20/01/1997 Registro particolare 60
Registro generale 1572 Numero Repertorio 153/96 del 23/12/1996

Formalità di riferimento R.P. 11118 del 15/07/1994

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – ANNULLAMENTO PER ERRONEA ACQUISIZIONE

Nota di Trascrizione del 27/01/1997 Registro particolare 86
Registro generale 2245 Numero Repertorio 153/96 del 23/12/1996

Formalità di riferimento R.P. 60 del 20/01/1997

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – DISSEQUESTRO PARZIALE

Nota di Trascrizione del 27/01/1997 Registro particolare 87
Registro generale 2246 Numero Repertorio 153/96 del 23/12/1996

Formalità di riferimento R.P. 11118 del 15/07/1994

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA

Nota di Trascrizione del 25/05/2009 Registro particolare 1278
Registro generale 7171 Numero Repertorio 414/2009 del 20/03/2009

Formalità di riferimento R.P. 11118 del 15/07/1994

SEQUESTRO CONSERVATIVO

Nota di Trascrizione del 10/02/1995 Registro particolare 2443
Registro generale 2786 Numero Repertorio 3767 del 12/01/1995

A FAVORE: MOVIMENTO FEDERATIVODEMOCRATICO CAMPANIA + MOVIMENTO FEDERATIVODEMOCRATICO + MOVIMENTO CONSUMATORICUNEO + COMITATO DIFESA CONSUMATORI + CODACONS + AIDMA

CONTRO: [REDACTED]

IMMOBILI: p.ile 6, 7, 10, 17, 19

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – DISSEQUESTRO

Nota di Trascrizione del 20/01/1997 Registro particolare 61
Registro generale 1573 Numero Repertorio 153 del 23/12/1996

Formalità di riferimento R.P. 2443 del 10/02/1995

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – ANNULLAMENTO PER ERRONEA ACQUISIZIONE

Nota di Trascrizione del 27/01/1997 Registro particolare 88
Registro generale 2247 Numero Repertorio 153 del 23/12/1996

Formalità di riferimento R.P. 61 del 20/01/1997

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – DISSEQUESTRO PARZIALE

Nota di Trascrizione del 27/01/1997 Registro particolare 89
Registro generale 2248 Numero Repertorio 153 del 23/12/1996

Formalità di riferimento R.P. 2443 del 10/02/1995

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – ANNULLAMENTO PER ERRONEA ACQUISIZIONE

Nota di Trascrizione del 10/02/1997 Registro particolare 130
Registro generale 3176 Numero Repertorio 153 del 23/12/1996

Formalità di riferimento R.P. 89 del 27/01/1997

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota di Trascrizione del 11/04/2014 Registro particolare 3598
Registro generale 4432 Numero Repertorio 10 del 13/02/2014

A FAVORE: AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA DELLO STATO

CONTRO: [REDACTED]

IMMOBILI: p.ile 72, 73, 75, 76, 77, 78

costi cancellazione: circa € 32.000,00 per spese vive + circa € 2.700,00 per spese tecniche (i costi delle copie delle note nelle formalità ipotecarie possono essere ovviate presentando i certificati ipotecari allegati).

Imposta di registro: 7% sul valore di aggiudicazione dell'immobile se seconda casa + tassa fissa ipotecaria pari ad € 168,00.

trascrizione decreto di trasferimento: imposta fissa pari ad € 149,00.

- occupazione: Gli immobili sono attualmente gestiti dall' [REDACTED].
- regolarità edilizie: I beni costruiti ex novo, sono stati realizzati in parte prima del 01/09/1967 in parte edificati previo rilascio di autorizzazioni del Comune di Lamezia Terme: Concessione Edilizia n° 1236 del 30/06/1983, Concessione Edilizia n° 1930 del



26/04/1989, Concessione Edilizia n° 2279 del 26/04/1991, Permesso a Costruire n° C/44 del 10/03/2005, Permesso a Costruire n° 47 del 20/04/2009. Le autorizzazioni sono state rilasciate previo atto di asservimento di superfici per come meglio specificato in sede di consulenza tecnica in risposta al quesito n°12. Dal sopralluogo effettuato, risultano alcune difformità rispetto ai progetti, che potranno essere sanata previo presentazione di **SCIA in sanatoria**, i cui costi sono stati stimati pari a circa € 5.000,00 (costi tecnici per autorizzazione paesaggistica - probabile, ulteriore asservimento dell'attuale p.lla 74 (allo stato non precisamente quantificabile ma orientativamente pari a circa mq 3.200,00), pertanto i beni **necessitano parzialmente di sanatoria**.

- valore: **€ 909.300,00**



LOTTO N°2: QUOTA 72/240

“Quota di proprietà 72/240 di Complesso produttivo-residenziale INTERCLUSO Comune di Lamezia Terme, ex Comune di Sambiasse, contrada Feudo, a circa 2 km dall'uscita dell'autostrada A3 Salerno-Reggio Calabria, dalla stazione ferroviaria e dall'aeroporto internazionale di Lamezia Terme, costituito da: (p.lla 77 ex p.lla 10) agrumeto di mq 1.050,00 con viabilità di accesso al frantoio; (p.lla 78 sub 3 e 4 ex sub 1 e 2; ex p.lle 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16) complesso edilizio costituito da ex p.lla 6 porzione di terreno adibito a giardino di mq 980,00; ex p.lla 7 porzione di terreno adibito a corte/parcheggio di mq 530,00; ex p.lla 8 fabbricato in cui sono individuabili n°6 complessive unità immobiliari (unità n°1 – n°2 studi con disimpegno e servizio igienico con accesso dal porticato; unità n°2 – n°3 camere dotate di cucina e servizio igienico con doppio accesso dal porticato; unità n°3 – n° 4 camere dotate di servizio igienico e ripostiglio con accesso dal porticato; unità n°4 – n°2 depositi di cui n°1 con accesso dal porticato e n°1 con accesso dall'esterno - n°1 tettoia con accesso dall'esterno e dal deposito n°1; unità n°5 – n°2 camere con disimpegno e servizio igienico con accesso dal porticato; unità n°6 – area padronale composta da cucina e dispensa su un solo livello, ampio salone con scala interna di collegamento al piano primo composto da n°3 camere con annesso servizio igienico, n°3 camere semplici, n°2 servizi igienici comuni, disimpegno di distribuzione a tutte le camere) avente una superficie vendibile di circa mq 1.067,63; p.lla 85 (ex p.lla 78, ex 7) sem.irr.arb di mq 530,00.

Il tutto è distinto nel N.C.T. dello stesso Comune di Lamezia Terme, Sez. Sambiasse, al fg. 96: p.lla 77, Porz. AA, Q. uliveto, Cl. 2, Sup. are 06 ca 78, R.D. € 3,85 R.A. € 2,45 - Porz. AB, Q. sem irr arb, Cl. 1, Sup. are 03 ca 72, R.D. € 3,84 R.A. € 0,96 – quota 72/240;

p.lla 85, Q. sem.irr.arb., Cl. 1, Sup. ha 00 are 05 ca 30, R.D. € 5,47 R.A. € 1,37 – quota 72/240; N.C.E.U. del Comune di Lamezia Terme, Sez. Sambiasse, Fg. 96,

p.lla 78, Sub 3, Zona Cens. 2, Cat. D/10, Cons. -, Rendita € 6.900,00 – quota 72/240;

p.lla 78, Sub 4, Zona Cens. 2, Cat. D/2, Cons. -, Rendita € 17.900,00 – quota 72/240.

Prezzo base: € 373.000,00 ”

Dettaglio

- *ubicazione dell'immobile:* Comune di Lamezia Terme, ex Comune di Sambiasse, contrada Feudo, a circa 2 km dall'uscita dell'autostrada A3 Salerno-Reggio Calabria, dalla stazione ferroviaria e dall'aeroporto internazionale di Lamezia Terme.
- *qualità dell'immobile:* complesso edilizio intercluso costituito da n°4 fabbricati a diversa destinazione, con corte pertinenziale di accesso a tutti i fabbricati + agrumeto, vendibile nella quota di 72/240.
- *composizione:* il complesso pignorato compreso nel suddetto lotto è composto da:
 - p.lla 77** (ex p.lla 10) agrumeto di mq 1.050,00 con viabilità di accesso al frantoio;
 - p.lla 85** (ex p.lla 78, ex 7) sem.irr.arb di mq 530,00;
 - p.lla 78 sub 3** (ex sub 1; ex p.lle 6, 11, 12, 13, parte 15, 16) complesso edilizio costituito da:
 - ex p.lla 6 porzione di terreno adibito a giardino di **mq 980,00;**
 - ex p.lla 11 corte di pertinenza soppressa ed accorpata alla p.lla 78 di circa **mq320,00;**
 - ex p.lla 12 fabbricato rurale demolito – corte di pertinenza accorpata alla p.lla 78 di circa **mq 27,00;**
 - ex p.lla 13 frantoio in muratura portante con soppalco di complessivi circa **mq616,95;**
 - ex p.lla 16 fabbricato in muratura portante adibito ad alloggio per il personale addetto all'azienda costituito da n°5 unità immobiliari autonome
 - unità n°1 - ad un solo livello (p.t.) costituita da n°5 locali destinati a deposito con ingressi autonomi ci circa mq 193,25
 - unità n°2 - ad un solo livello (p.t.) costituita da ingresso autonomo con retrostanti servizi igienici dotati di antibagno (wc1 e wc2), dispensa con ulteriore accesso esterno di servizio (parzialmente individuata dalla **p.lla 73**), disimpegno con ulteriore accesso esterno, cucina dotata di forni in muratura



- (individuata interamente dalla **p.lla 72**), ampia sala pranzo con ulteriori accessi esterni di circa **mq128,70**
- unità n°3 - ad un solo livello (p.p.) con accesso da scala di collegamento esterna posta sulla corte di pertinenza dell'attuale p.lla 78, costituita da doppia terrazza (quella più a sud è individuata interamente dalla **p.lla 72**), ingresso principale in comune con l'unità immobiliare 4., ingresso indipendente, soggiorno con annessa cucina (parzialmente individuata dalla **p.lla 73**), disimpegno per accedere al servizio igienico ed alla camera da letto con annessa altra stanza
- unità n°4 - ad un solo livello (p.p.) con accesso da scala di collegamento esterna posta sulla corte di pertinenza dell'attuale p.lla 78, costituita da ingresso principale in comune con l'unità immobiliare 3., ingresso indipendente, servizio igienico, letto con annessa cucina entrambe aventi una superficie vendibile di circa **mq116,05**
- unità n°5 - distribuita su due livelli fuori terra, costituita da doppio ingresso autonomo sulla corte di pertinenza dell'attuale p.lla 78, uno per il piano terra e l'altro con scala in muratura per il piano primo, cucina, letto e servizio igienico al piano terra, letto e servizio igienico al piano primo. Entrambi i livelli sono collegati internamente da una piccola scala a chiocciola non presente nella planimetria catastale. Per una superficie complessiva di circa **mq 79,30**;
- ex p.lla 15 parte di corte di pertinenza pavimentata di circa **mq 3.874,50** totali
vasca di vegetazione acqua di circa mq 37,20
servizi igienici + pesa di circa mq 22,05
pesa interrata di circa mq 24,00
- p.lla 78 sub 4** (**ex sub 2**; ex p.lle 7, 8, 9, 14, parte 15) complesso edilizio costituito da:
ex p.lla 7 porzione di terreno adibito a corte/parcheggio di **mq 530,00**;
ex p.lla 8 fabbricato in cui sono individuabili n°6 unità immobiliari autonome:
unità n°1 – n°2 studi con disimpegno e servizio igienico con accesso dal porticato;
unità n°2 – n°3 camere dotate di cucina e servizio igienico con doppio accesso dal porticato;
unità n°3 – n° 4 camere dotate di servizio igienico e ripostiglio con accesso dal porticato;
unità n°4 – n°2 depositi di cui n°1 con accesso dal porticato e n°1 con accesso dall'esterno - n°1 tettoia con accesso dall'esterno e dal deposito n°1;
unità n°5 – n°2 camere con disimpegno e servizio igienico con accesso dal porticato;
unità n°6 – area padronale composta da cucina e dispensa su un solo livello, ampio salone con scala interna di collegamento al piano primo composto da n°3 camere con annesso servizio igienico, n°3 camere semplici, n°2 servizi igienici comuni, disimpegno di distribuzione a tutte le camere;
il tutto avente una superficie vendibile di circa mq 1.067,63.
- ex p.lla 9 chiesa consacrata privata di circa **mq 45,00**;
ex p.lla 14 fabbricato in muratura portante adibito ad alloggio per il personale addetto all'azienda costituito da due unità immobiliari autonome
unità n°1 -
piano terra - n°1 ingresso, n°1 disimpegno, n°2 camere da letto, n°1 servizio igienico, n°1 soggiorno, n°1 cucina con annesso



ripostiglio, n°1 salone con scala di collegamento interna con il piano primo, caldaia con accesso dall'esterno
piano primo - n°3 camere da letto, n°1 ampio servizio igienico, n°2 terrazze su duplice livello collegate tra loro tramite scala in ferro

unità n°2 -

piano terra - n°1 ingresso, n°1 disimpegno, n°1 servizio igienico nel sottoscala, scala di collegamento interna al piano primo, n°1 cucina con annessa antica botola per piano seminterrato (allo stato non accessibile), n°1 soggiorno (accessibile anche direttamente dall'esterno)

piano primo - n°2 camere da letto, n°1 ampio servizio igienico

il tutto avente una superficie vendibile di circa mq 517,67

ex p.lla 15 parte di corte di pertinenza pavimentata di circa mq 3.874,50 totali

Silos in muratura di circa mq 27,35 (h=12,00 - mc 328,20)

Pozzo in pietra di circa mq 12,80 (ml 12,70)

- *descrizione catastale al 05/08/2023:*

N.C.T. del Comune di Lamezia Terme, Sez. Sambiase, Fg. **96**,

P.lla **77** (ex 10) – quota 72/240

Porz. **AA**, Q. **uliveto**, Cl. **2**, Sup. are **06** ca **78**, R.D. € 3,85 R.A. € 2,45;

Porz. **AB**, Q. **sem irr arb**, Cl. **1**, Sup. are **03** ca **72**, R.D. € 3,84 R.A. € 0,96;

p.lla **85** (ex 78, ex 7), Q. **sem.irr.arb.**, Cl. **1**, Sup. ha **00** are **05** ca **30**, R.D. € 5,47 R.A. € 1,37 – quota **72/240**;

N.C.E.U. del Comune di Lamezia Terme, Sez. Sambiase, Fg. **96**,

p.lla **78**, Sub **3**, Zona Cens. **2**, Cat. **D/10**, Cons. -, Rendita € 6.900,00 – quota 72/240;

p.lla **78**, Sub **4**, Zona Cens. **2**, Cat. **D/2**, Cons. -, Rendita € 17.900,00 – quota 72/240

- *pertinenza al 05/08/2023:*

p.lla **77** (ex 10), [REDACTED] (Quota: **72/240**);

p.lla **78** sub **3** e **4** (ex sub 1 e 23; ex p.lle 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16), [REDACTED]

[REDACTED] (Quota: **72/240**);

p.lla **85** (ex 78, 7), [REDACTED] (Quota: **72/240**).

- *provenienza del bene:* tutti i beni pignorati sono pervenuti all'esecutato da atto di compravendita del 24/03/1976, rogante notaio Dott. Giancarlo Laurini, rep. 17207/1627, con cui il [REDACTED] vende l'intero compendio pignorato, assieme a maggiore consistenza, al debitore.

- *comproprietari:*

p.lla **77** (ex 10), **si** – **altri 7 soggetti per la restante quota di 168/240**;

p.lla **78** sub **3** e **4** (ex sub 1 e 2; ex p.lle 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16), **si** - **altri 7 soggetti per la restante quota di 168/240**;

p.lla **85** (ex 78, 7), **si** – **altri 7 soggetti per la restante quota di 168/240**;

- *iscrizioni:*

IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (NON RINNOVATA)

Nota di Iscrizione del 14/06/1989

Registro particolare 792

Registro generale 8808

Numero Repertorio 61321 del 09/06/1989

Somma garantita €. 138.000.000

A FAVORE: SEZIONE DI CREDITO AGRARIO DEL BANCO DI NAPOLI

CONTRO: [REDACTED] + 10 OMISSIS

DEBITORE NON DATORE: 1 OMISSIS

IMMOBILI: p.lle 6, 7, 8, 10, 11, 12, 15, 16

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE – QUIETANZA E CONFERMA

Domanda di annotazione del 14/09/1989

Registro particolare 1233

Registro generale 15259

Numero Repertorio 61656 del 30/06/1989

Formalità di riferimento R.P. 792 del 14/06/1989

IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (NON RINNOVATA)

Nota di Iscrizione del 23/02/1991

Registro particolare 265

Registro generale 5002

Numero Repertorio 68.195 del 20/02/1991

Somma garantita €. 186.000.000

A FAVORE: SEZIONE DI CREDITO AGRARIO DEL BANCO DI NAPOLI



CONTRO: [REDACTED] + 8 OMISSIS
IMMOBILI: p.lle 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – EROGAZIONE A SALDO
Domanda di annotazione del 26/07/1991 Registro particolare 1388
Registro generale 14704 Numero Repertorio 68600 del 26/03/1991
Formalità di riferimento R.P. 265 del 23/02/1991

IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (NON RINNOVATA)
Nota di Iscrizione del 23/03/1994 Registro particolare 423
Registro generale 5622 Numero Repertorio 80.360 del 21/03/1994
Somma garantita £. 212.000.000
A FAVORE: BANCO DI NAPOLI S.P.A.

CONTRO: [REDACTED] + OMISSIS
IMMOBILI: p.lle 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16

IPOTECA VOL. – CONC. A GARANZIA DI MUTUO (RETTIFICA) (NON RINNOVATA)
Nota di Iscrizione del 15/10/1994 Registro particolare 1699
Registro generale 19076 Numero Repertorio 80.360 del 21/03/1994
Somma garantita £. 212.000.000
A FAVORE: BANCO DI NAPOLI S.P.A.

CONTRO: [REDACTED] + 8 OMISSIS
IMMOBILI: p.lle 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16

IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CON QUIETANZA
Nota di Iscrizione del 03/07/2000 Registro particolare 1754
Registro generale 14411 Numero Repertorio 96388 del 29/06/2000
Somma garantita £. 803.000.000

A FAVORE: BANCO DI NAPOLI S.P.A.
CONTRO: [REDACTED] + 8 OMISSIS

DEBITORE NON DATORE: 1 OMISSIS
IMMOBILI: p.lle 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – MODIFICA DURATA AMMORTAMENTO
Domanda di annotazione del 16/12/2006 Registro particolare 3810
Registro generale 24075 Numero Repertorio 785 del 30/11/2006
Formalità di riferimento: Iscrizione R.P. 1754 del 03/07/2000

IPOTECA LEGALE – AI SENSI ART. 77 DPR 602/73
Nota di Iscrizione del 20/03/2008 Registro particolare 621
Registro generale 4325 Numero Rep. 102941/71 del 29/02/2008
Somma garantita € 6.098.698,82

A FAVORE: EQUITALIA POLIS S.P.A.

CONTRO: [REDACTED]
DEBITORE NON DATORE: 1 OMISSIS
IMMOBILI: p.lle 8, 11, 12, 16

- trascrizioni:

SEQUESTRO CONSERVATIVO
Nota di Trascrizione del 15/07/1994 Registro particolare 11118
Registro generale 13563 Numero Repertorio - del 21/06/1994

A FAVORE: ERARIO DELLO STATO

CONTRO: [REDACTED]
IMMOBILI: p.lle 6, 7, 10, 17, 19

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – CONVALIDA SEQUESTRO CONSERVATIVO

Nota di Trascrizione del 18/03/1995 Registro particolare 315
Registro generale 4966 Numero Repertorio 6107 del 27/06/1994
Formalità di riferimento R.P. 11118 del 15/07/1994

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – DISSEQUESTRO

Nota di Trascrizione del 20/01/1997 Registro particolare 60
Registro generale 1572 Numero Repertorio 153/96 del 23/12/1996
Formalità di riferimento R.P. 11118 del 15/07/1994

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – ANNULLAMENTO PER ERRONEA ACQUISIZIONE

Nota di Trascrizione del 27/01/1997 Registro particolare 86
Registro generale 2245 Numero Repertorio 153/96 del 23/12/1996
Formalità di riferimento R.P. 60 del 20/01/1997

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – DISSEQUESTRO PARZIALE

Nota di Trascrizione del 27/01/1997 Registro particolare 87
Registro generale 2246 Numero Repertorio 153/96 del 23/12/1996
Formalità di riferimento R.P. 11118 del 15/07/1994

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA

Nota di Trascrizione del 25/05/2009 Registro particolare 1278
Registro generale 7171 Numero Repertorio 414/2009 del 20/03/2009
Formalità di riferimento R.P. 11118 del 15/07/1994

SEQUESTRO CONSERVATIVO
Nota di Trascrizione del 10/02/1995 Registro particolare 2443

Registro generale **2786** Numero Repertorio **3767** del **12/01/1995**
A FAVORE: MOVIMENTO FEDERATIVODEMOCRATICO CAMPANIA + MOVIMENTO FEDERATIVODEMOCRATICO + MOVIMENTO CONSUMATORICUNEO + COMITATO DIFESA CONSUMATORI + CODACONS + AIDMA

CONTRO: [REDACTED]
IMMOBILI: p.lle **6, 7, 10, 17, 19**

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – DISSEQUESTRO

Nota di Trascrizione del **20/01/1997** Registro particolare **61**
Registro generale **1573** Numero Repertorio **153** del **23/12/1996**
Formalità di riferimento **R.P. 2443** del **10/02/1995**

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – ANNULLAMENTO PER ERRONEA ACQUISIZIONE

Nota di Trascrizione del **27/01/1997** Registro particolare **88**
Registro generale **2247** Numero Repertorio **153** del **23/12/1996**
Formalità di riferimento **R.P. 61** del **20/01/1997**

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – DISSEQUESTRO PARZIALE

Nota di Trascrizione del **27/01/1997** Registro particolare **89**
Registro generale **2248** Numero Repertorio **153** del **23/12/1996**
Formalità di riferimento **R.P. 2443** del **10/02/1995**

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – ANNULLAMENTO PER ERRONEA ACQUISIZIONE

Nota di Trascrizione del **10/02/1997** Registro particolare **130**
Registro generale **3176** Numero Repertorio **153** del **23/12/1996**
Formalità di riferimento **R.P. 89** del **27/01/1997**

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota di Trascrizione del **11/04/2014** Registro particolare **3598**
Registro generale **4432** Numero Repertorio **10** del **13/02/2014**

A FAVORE: AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA DELLO STATO

CONTRO: [REDACTED]
IMMOBILI: p.lle **72, 73, 75, 76, 77, 78**

costi cancellazione: circa € **32.000,00** per spese vive + circa € **2.700,00** per spese tecniche (i costi delle copie delle note nelle formalità ipotecarie possono essere evitate presentando i certificati ipotecari allegati).

Imposta di registro: **7%** sul valore di aggiudicazione dell'immobile se seconda casa + tassa fissa ipotecaria pari ad € **168,00**.

trascrizione decreto di trasferimento: imposta fissa pari ad € **149,00**.

- **occupazione:** Gli immobili sono attualmente gestiti dall'"[REDACTED]".
- **regolarità edilizie:** I beni costruiti ex novo, sono stati realizzati in parte prima del 01/09/1967 in parte edificati previo rilascio di autorizzazioni del Comune di Lamezia Terme: Concessione Edilizia n° 1236 del 30/06/1983, Concessione Edilizia n° 1930 del 26/04/1989, Concessione Edilizia n° 2279 del 26/04/1991, Permesso a Costruire n° C/44 del 10/03/2005, Permesso a Costruire n° 47 del 20/04/2009. Le autorizzazioni sono state rilasciate previo atto di asservimento di superfici per come meglio specificato nel quesito n°12. Dal sopralluogo effettuato, risultano alcune difformità rispetto ai progetti, che potranno essere sanata previo presentazione di **SCIA in sanatoria**, i cui costi sono stati stimati pari a circa € 5.000,00 (costi tecnici per autorizzazione paesaggistica - probabile, ulteriore asservimento dell'attuale p.lla 74 (allo stato non precisamente quantificabile ma orientativamente pari a circa mq 3.200,00), pertanto i beni **necessitano parzialmente di sanatoria**.
- **valore:** € **373.000,00**



CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Lamezia Terme lì, 04/10/2023

Il C.T.U.

Arch. Rosa Viceconte

