

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

OGGETTO: Causa Civile iscritta al n° 10/2014 R.G.E.
riunita nella proc. n°47/2009

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

Giudice Esecuzione: Dr. Adele FORESTA

Nomina C.T.U.:	25 settembre 2014
Giuramento Istruttoria:	29 settembre 2014
Termine deposito C.T.U.:	27 febbraio 2015

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO:

Arch. ROSA VICECONTE

Via D. Rubino, 21

88046 LAMEZIA TERME (CZ)

Cod. Fisc.: VCCRSO74H45M208V

Partita I.V.A.: 02631320799

Iscrizione Albo degli "Architetti, PPC"
della provincia di Catanzaro con il n°
1507.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



La sottoscritta Arch. Rosa VICECONTE, iscritta all'Albo degli "Architetti, PPC" di Catanzaro al numero d'ordine 1507, con studio in Lamezia Terme, Via D. Rubino 21, nominata Consulente Tecnico dal Giudice Dott.ssa Adele Foresta con provvedimento emesso il 25 settembre 2014, a seguito delle indagini effettuate e delle informazioni raccolte, redige la presente consulenza tecnica d'ufficio allo scopo di far conoscere al Sig. Giudice Dott.ssa Adele FORESTA tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della vertenza in oggetto.

PREMESSA:

Alla convocazione del 29 settembre 2014 comparivo davanti al G.E. e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, prestato giuramento di rito e dichiarato di non essere pubblico dipendente, mi venivano formulati i quesiti di seguito riportati:

1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;
3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e PERÒ 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 e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
5. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà;
6. valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà;
7. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;
8. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio e indicando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso;
9. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria



- [REDACTED] lo stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;
10. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti;
 11. acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per soggetto e per immobile segnalando eventuali discrasie sussistenti tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato;
 12. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;
 13. determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;
 14. 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 descrizione, 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, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio - urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;
 15. estraiga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

Il G.E. assegnava per la consegna il termine del 45° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità della vendita indicata nell'ordinanza di nomina, comunicando, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore. Lo stesso termine è stato poi prorogato per difficoltà nell'espletamento dell'incarico data la complessità.



Premesso che:

- in data 06/11/2014 la sottoscritta, rilevata la presenza di immobili già pignorati e valutati, ha relazionato al G.E. riepilogando tutta la situazione dei beni pignorati nelle procedure n° 10/2014 e 47/2009 R.G.E.;
- nella suddetta relazione venivano reindicate le modifiche catastali operate e segnalate durante le operazioni peritali della proc. n°47/2009;
- nella suddetta relazione si chiariva la necessità di non procedere alla stima di alcuni beni in quanto già valutati nella Relazione di Consulenza Tecnica della proc. n°47/2009, e veniva richiesta l'autorizzazione a stimare esclusivamente alcuni beni residui;
- sempre nella suddetta relazione, veniva, altresì, evidenziata l'erronea trascrizione della quota di proprietà (1/1) sui beni pignorati nella proc. n°10/2014;

in data 11/11/2014, il G.E. disponeva la riunione della procedura n°10/2014 nella precedente n°47/2009, autorizzando la sottoscritta a periziare le p.lle 72, 73 e 78 per la sola quota di proprietà dell'esecutato, pari rispettivamente a 1/1, 1/1 e 72/240, invitando la sottoscritta a compendiare in un unico elaborato la stima di tutto il complesso staggito in entrambe le procedure.

OPERAZIONI PRELIMINARI:

Gli accertamenti richiesti dal G.E. sono stati svolti presso i seguenti Uffici Pubblici di Catanzaro e Lamezia Terme:

1. Ufficio dell'**Agenzia del Territorio di Catanzaro - ufficio Catasto** (accertamento della corrispondenza dei beni, del debitore esecutato, dei dati indicati nell'atto di pignoramento, dell'accatastamento degli immobili; copia delle planimetrie catastali di riferimento; ricostruzione storica delle particelle originarie);
2. Ufficio dell'**Agenzia del Territorio di Catanzaro - Conservatoria del R.R. II** (aggiornamento delle formalità presenti sugli immobili e sui soggetti a favore e contro riferite all'ultimo ventennio effettuate dal creditore procedente in quanto fornito di esenzione);
3. Ufficio **Archivio** del Comune di **Lamezia Terme** (individuazione degli immobili ed accertamento di regolarità edilizia).

Visionato il fascicolo relativo alla procedura in oggetto, la sottoscritta ha rilevato la presenza di alcuni beni già stimati nella proc. n°47/2009 e riferito al G.E. tramite comunicazione del 28/10/2014.

E' stato, poi, effettuato il sopralluogo e redatta la presente relazione in virtù di quanto reperito.



Il sopralluogo è avvenuto il giorno 06 dicembre 2014 tramite raccomandata a.r. ki-point del 25/11/2014 per l'esecutato e tramite PEC per gli avvocati [REDACTED] e [REDACTED] domiciliatari rispettivamente del creditore procedente e del debitore.

In sede di sopralluogo è stato possibile effettuare il rilievo metrico e fotografico dei beni con l'aiuto del collaboratore ausiliario da me nominato, Geom. praticante Roberto Trunzo.

L'Avv. [REDACTED] in qualità di codifensore del debitore e presente al sopralluogo, è stata presente per tutta la durata del sopralluogo, guidandomi sui beni oggetto di causa (cfr. **Allegato 1: Verbale di Sopralluogo**).

Alle operazioni preliminari è seguita un'indagine di mercato riguardante la compravendita di immobili assimilabili per tipologia ed ubicazione ai beni di cui è causa.

Quesito n° 1 – se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;

La documentazione in atti è risultata idonea per l'espletamento dell'incarico conferito.

Quesito n° 2 – se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;

La documentazione presente nel fascicolo è risultata idonea al prosieguo delle operazioni. Si precisa che, la documentazione supplementare acquisita dalla sottoscritta è stata necessaria ai fini dell'espletamento dell'incarico.

Quesito n° 3 – se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però 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;

La sottoscritta ha ottemperato a quanto richiesto mediante presentazione di istanza di autorizzazione al prosieguo delle operazioni peritali limitatamente ad alcuni immobili.

Quesito n° 4 - identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo: in tal caso sospenda le operazioni peritali relazionando al G.E.;

Dai certificati ipocatastali presenti agli atti e dalla visura aggiornata per soggetto, si è potuto appurare che fino alla data del 26/01/2015, non sussistevano altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quella in oggetto, pertanto, si è potuto procedere con lo svolgimento delle operazioni peritali.

Descrizione beni nell'atto di conversione in pignoramento – proc. n°47/2009

1. terreno sito in Lamezia Terme – part. 10299, fgl. **96** num. **17**, redd. dom. 379.390, redd. agr. 241.430, ha 3, are 44, ca 90, uliveto (trascritto dalla Cons. Reg. Imm. Di Catanzaro con n. 13563/11118 del 15.7.94) – quota 1/1;

CORRISPONDENTE ATTUALMENTE A:

- C.T., fg. **96**, p.lla **17**, **soppresso** per frazionamento del 07/12/2009 n.237435.1/2009, ha generato le p.lle 71, 72, 73;
 - C.T., fg. **96**, p.lla **71**, **uliveto**, classe 2, superficie **34.461,00 mq** (stimato);
 - C.T., fg. **96**, p.lla **72**, **ente urbano**, superficie **26,00 mq** (escluso dalla stima in quanto porzione irrisoria della p.lla 78 allora non pignorata);
 - C.T. fg. **96**, p.lla **73**, **ente urbano**, superficie **3,00 mq** (escluso dalla stima in quanto porzione irrisoria della p.lla 78 allora non pignorata);
2. terreno sito in Lamezia Terme – part. 10299, fgl. **96** num. **19**, redd. dom. 2.639.890, redd. agr. 1.679.930, ha 23, are 99, ca 90, uliveto (trascritto dalla Cons. Reg. Imm. Di Catanzaro con n. 13563/11118 del 15.7.94) – quota 1/1;

CORRISPONDENTE ATTUALMENTE A:

- C.T., fg. **96**, p.lla **19**, **soppresso** per frazionamento del 14/09/2006 n.95250.1/2006, ha generato le p.lle 61, 62, 63, 64;
- C.T., fg. **96**, p.lla **61**, **soppresso** per frazionamento del 06/08/2007 n.220647.1/2007, ha generato le p.lle 69, 70;



- C.T., fg. **96**, p.lla **62**, **uliveto**, superficie **55,00 mq** (escluso dalla stima in quanto porzione di esproprio provinciale per la S.P. 107 Via delle Rose);
 - C.T., fg. **96**, p.lla **63**, **uliveto**, superficie **955,00 mq** (escluso dalla stima in quanto porzione di esproprio provinciale per la S.P. 107 Via delle Rose);
 - C.T., fg. **96**, p.lla **64**, **uliveto**, superficie **595,00 mq** (escluso dalla stima in quanto porzione di esproprio provinciale per la S.P. 107 Via delle Rose);
 - C.T., fg. **96**, p.lla **69**, **uliveto**, superficie **123,00 mq** (escluso dalla stima in quanto porzione di esproprio provinciale per la S.P. 107 Via delle Rose);
 - C.T. fg. **96**, p.lla **70**, **soppresso** per frazionamento del 07/12/2009 n.237435.1/2009, ha generato le p.lle 74, 75, 76;
 - C.T., fg. **96**, p.lla **74**, **uliveto**, classe 2, superficie **236.286,00 mq** (stimato);
 - C.F., fg. **96**, p.lla **75**, **D/10**, (stimato);
 - C.F., fg. **96**, p.lla **76**, **D/10**, (stimato);
3. porzione pari a 300/1000 di terreno sito in Lamezia Terme – part. 10302, fgl. **96** num. **6**, redd. dom. 10.780, redd. agr. 6.860, ha -, are 9, ca 80, uliveto (trascritto dalla Cons. Reg. Imm. Di Catanzaro con n. 13563/11118 del 15.7.94);
4. porzione pari a 300/1000 di terreno sito in Lamezia Terme – part. 10302, fgl. **96** num. **7**, redd. dom. 5.830, redd. agr. 3.710, ha -, are 5, ca 30, uliveto (trascritto dalla Cons. Reg. Imm. Di Catanzaro con n. 13563/11118 del 15.7.94);

CORRISPONDENTI ATTUALMENTE A:

- C.T., fg. **96**, p.lla **6**, **soppresso** per variazione del 07/12/2009 n.238278.1/2009, è stato unito alla p.lla 78 allora non pignorata;
 - C.T., fg. **96**, p.lla **7**, **soppresso** per variazione del 07/12/2009 n.238278.1/2009, è stato unito alla p.lla 78 allora non pignorata;
 - C.F., fg. **96**, p.lla **78**, **D/10** (stimato in relazione alla sola superficie delle ex p.lle 6 e 7);
5. porzione pari a 300/1000 di terreno sito in Lamezia Terme – part. 10302, fgl. **96** num. **10**, redd. dom. 22.000, redd. agr. 5.500, ha -, are 11, ca -, seminativo irriguo arboreo (trascritto dalla Cons. Reg. Imm. Di Catanzaro con n. 13563/11118 del 15.7.94);

CORRISPONDENTE ATTUALMENTE A:

- C.T., fg. **96**, p.lla **10**, **soppresso** per frazionamento del 07/12/2009 n.238278.1/2009, ha generato le p.lle 77, 78;



- C.T., fg. **96**, p.lla **77**, **uliveto e seminativo irriguo arboreo**, superficie complessiva **1.050,00 mq** (stimato);
- C.F., fg. **96**, p.lla **78**, **D/10** (stimato in relazione alla sola superficie della ex p.lla 10);

Descrizione beni nell'atto di pignoramento – proc. n°10/2014

6. Complesso immobiliare di terreni agricoli e sovrastanti fabbricati rurali siti nel Comune di Lamezia Terme, ex Comune di Sambiase, Loc. Feudo Nicotera s.n.c. (adiacenti ai beni oggetto del precedente pignoramento), riportati sul catasto del Comune di Lamezia – Sez. Sambiase Fg. **96** pt. N. **72-73-75-76-77-78**. In particolare, la p.lla 78 comprende le ex p.lle 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16.

In definitiva, gli immobili pignorati sono complessivamente quelli di seguito riportati,

quota 1/1 di:

- Fg. **96**, p.lla **71**, **uliveto**, classe 2, superficie **34.461,00 mq** (già stimato);
- Fg. **96**, p.lla **72**, **D/10**, superficie **26,00 mq** (da stimare);
- Fg. **96**, p.lla **73**, **D/10**, superficie **3,00 mq** (da stimare);
- Fg. **96**, p.lla **74**, **uliveto**, classe 2, superficie **236.286,00 mq** (già stimato);
- Fg. **96**, p.lla **75**, **D/10**, superficie **1.551,00 mq** (già stimato);
- Fg. **96**, p.lla **76**, **D/10**, superficie **425,00 mq** (già stimato);

quota 72/240 di:

- Fg. **96**, p.lla **77**, **uliveto e seminativo irriguo arboreo**, superficie complessiva **1.050,00 mq** (già stimato);
- Fg. **96**, p.lla **78**, **D/10**, superficie **7.703,00 mq** (da stimare).

Si precisa che, per facilità di descrizione ed individuazione, le p.lle 72, 73 e 78, in relazione al fabbricato individuato dalla lettera C (ex p.lla 16), saranno descritte autonomamente.

Ubicazione immobili

Il compendio pignorato oggetto della presente stima, è ubicato nel Comune di Lamezia Terme (CZ), più precisamente nell'ex Comune di Sambiase, contrada Feudo Nicotera, a circa 2 km dall'uscita dell'autostrada A3 Salerno-Reggio Calabria, dalla stazione ferroviaria e dall'aeroporto internazionale di Lamezia Terme (cfr. **Allegato 2: Individuazione urbanistica dei beni**).

Facenti parte integrante dell' [REDACTED]
[REDACTED], che si estende per più di 92 ettari nella Piana di Lamezia



Terme, nell'area a Denominazione di Origine Protetta "LAMETIA", i beni pignorati occupano una superficie superiore a 28 ettari tra terreni ed entrostanti fabbricati. L'accesso ai beni è, attualmente, vincolato dal passaggio attraverso la proprietà recintata dell'intera [REDACTED]



E', comunque, previsto un altro accesso direttamente da Via delle Rose S.P. 107, allo stato non completato, collegato alla strada interpodereale già presente che suddivide la p.lla 74 (ex 19, ex 61, ex 70) in due parti (cfr. immagine sotto riportata). Non sarà, quindi, necessario provvedere alla costituzione di una servitù coattiva, in quanto è possibile dotare il compendio pignorato di un ingresso autonomo, previo completamento dell'accesso suddetto.

Di seguito si riporta, altresì, la sovrapposizione della foto aerea con l'estratto di mappa in cui sono visibili i beni pignorati, la loro identificazione catastale attuale e passata, l'ubicazione rispetto al complesso edificato.





A seguito della richiesta del G.E. relativo alla produzione di un unico elaborato di stima che comprenda l'intero compendio staggito in entrambe le procedure, si procederà riportando le informazioni richieste per ogni singolo bene, inglobando i seguenti quesiti formulati dal G.E.:

- ✓ **quesito n°4** (dati catastali del bene – Allegato 3);
- ✓ **quesito n° 9** (formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, comprese servitù ed asservimenti – Allegato 7 e 8);
- ✓ **quesito n°10** (formalità ipocatastali – Allegato 7): saranno individuate esclusivamente le formalità pregiudizievoli trascritte, iscritte ed annotate presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro.



✓ **quesito n°12** (regolarità edilizia – Allegato 8): Per ciò che concerne i terreni, dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 11240 del 13/02/2013, rilasciato dal Comune di Lamezia Terme, considerabile ancora valido in quanto non sono intervenute o state adottate modificazioni degli strumenti urbanistici, si evince che i beni oggetto di causa sono soggetti alle prescrizioni di seguito riportate.

a. in base al PRG, ricadono in **ZONA "E1" AGRICOLA ORDINARIA** in cui sono ammissibili i seguenti interventi:

- interventi silvo-culturali;
- nuove edificazioni di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura;
- nuove edificazioni di annessi rustici;
- trasformazione di edifici esistenti.

Le norme tecniche di attuazione sono: Capo 2.3, artt. 21 (trasformazioni ammissibili), 22 (edifici ad uso abitativo), 23 (annessi rustici), 25 (trasformazioni eccezionali), 26 (utilizzazioni compatibili).

b. in base al PRG, la destinazione e la prescrizione seguente relativa alla **zona di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua** nella quale sono consentite:

- ❖ realizzazione di eventuali determinazioni pianificatorie sovracomunali, di opere di urbanizzazione primaria, di parchi;
- ❖ trasformazione di manufatti edilizi legittimamente esistenti alla data del 31/12/1986;
- ❖ ordinaria coltivazione del suolo, ad eccezione della fascia di 10 metri dal limite dell'alveo di piena ordinaria del corso d'acqua.

Le norme tecniche specifiche di attuazione sono: art. 13 (Zona sottoposta a vincolo di cui al comma 1, lettera "C"; art. 6 della legge regionale n° 23 del 12/04/1990: **zona di interesse paesaggistico ambientale** ai sensi della legge 431/85; limitazioni prescritte dalla legge regionale n°19 del 16/04/2002.

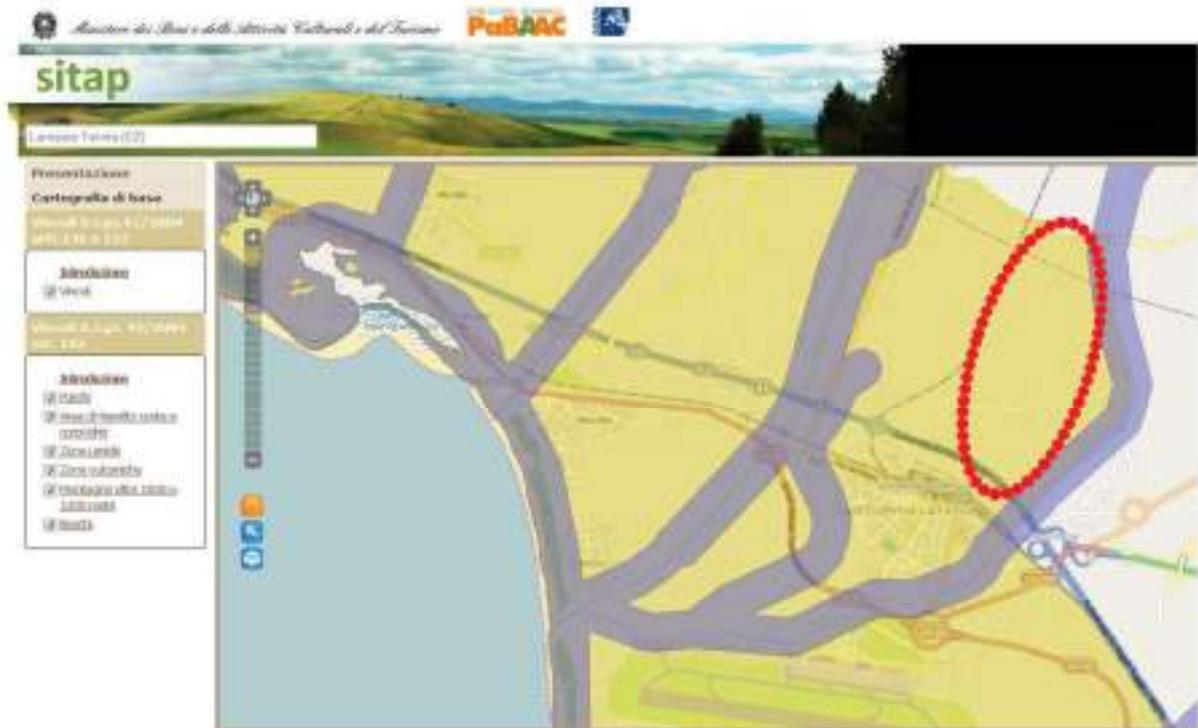
Dalla consultazione del sito **SITAP** (che di seguito si riporta in estratto), è emerso che tutta l'area interessata dai beni è soggetta ai vincoli previsti dagli artt. 136, 142 e 157 del D. Lgs. 42/2004 per come riportato nello schema di seguito prodotto.

In pratica, trattasi dei medesimi vincoli già segnalati dal Comune di Lamezia Terme, ma che tengono conto e, pertanto, comprovano il vincolo di interesse paesaggistico (artt. 136 e 157) e quello di tutela dei corsi d'acqua (art. 142).

Ne consegue che, il rilascio di qualsiasi tipo di autorizzazione, **ai soli fini agricoli**, richiesta presso l'Area Tecnica del Comune di Lamezia Terme



(ampliamento/ristrutturazione/nuova costruzione), sarà soggetto al **nulla-osta paesaggistico-ambientale** rilasciato dall'Organo competente.



 **Individuazione area interessata dai beni**

Per ciò che concerne i fabbricati, data la complessità riscontrata presso l'Ufficio Archivio del Comune di Lamezia Terme a causa delle numerose richieste ad edificare presenti, per ogni singolo immobile saranno riportate le relative autorizzazioni rilasciate.

✓ **quesito n°13** (stima – Allegato 9).

Per la stima dei fabbricati rurali o porzioni degli stessi classificabili nella categoria D, si terrà conto del **"PRONTUARIO DEI VALORI UNITARI DI COSTO DEGLI ELEMENTI CHE CONCORRONO ALLA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE PER IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE** (categorie del Gruppo "D"), stilato dall'ex Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Macerata e Como (valori mediati), del **PREZZARIO DI MASSIMA PER LE STIME DEI FABBRICATI RURALI O PORZIONE DEGLI STESSI CLASSIFICABILI NELLA CATEGORIA D/10**, stilato dagli Organi professionali e dalla stessa Provincia di Como, conforme alle direttive nazionali della stessa Agenzia. In particolare, si avrà:

- ✓ **Aree esterne circostanti i manufatti** € 25,00/mq;
- ✓ **Sistemazione area in terra battuta e Livellamento con pietrisco** € 5,00/mq;
- ✓ **Tettoiedi tipo semplice con struttura metallica** € 50,00/mq (luci piccole);



✓ Tettoiedi tipo semplice con struttura in legno	€ 100,00/mq (luci piccole);
✓ Costruzioni ordinarie con finiture economiche	€ 350,00/mq;
✓ Costruzioni ordinarie con finiture normali	€ 450,00/mq;
✓ Costruzioni ordinarie con finiture elevate	€ 550,00/mq;
✓ Forno a legna in muratura	€ 1.300,00/mq;
✓ Silos in muratura	€ 100,00/mc;
✓ Pozzo per captazione acqua da sottosuolo	€ 400,00/ml;
✓ Vasche stoccaggio acqua	€ 8.000,00/cad;
✓ Costruzioni interrato	- 40% del valore;
✓ Chiesa	5% valore p.lla 78.

Si precisa che:

- per **costruzioni ordinarie** si intendono le costruzioni ad uno o più piani con destinazione civile, terziaria, industriale, commerciale o artigianale aventi struttura in muratura portante con copertura gettata in opera, altezza non superiore a 3/4 metri per piano aventi diverso grado di finitura;
- per il silos in muratura, il pozzo per captazione acqua e la vasca di stoccaggio acqua, facenti parte degli **impianti fissi aziendali**, edificati prima del biennio 1988-1989 ed in stato di conservazione scadente e/o con caratteristiche costruttive obsolete, deve essere valutato un opportuno coefficiente di deprezzamento in rapporto, in particolare, alla vetustà, alla obsolescenza tecnologica e funzionale ed ad ulteriori aspetti che ordinariamente caratterizzano il valore di un immobile. Pertanto, si considererà il coefficiente di vetustà, per un'età compresa tra i 16 ed i 20 anni, stabilito in circa il **55%** di deprezzamento se il bene è in buono stato. Al valore stabilito, andrà detratta una percentuale per lo stato di conservazione (variabile a seconda del bene) ed una percentuale per l'obsolescenza tecnologica (variabile a seconda del bene). Tali percentuali saranno determinate in sede di singola descrizione;
- per la valutazione del bene individuato dalla **chiesa**, non è stato possibile fare riferimento né ad indagini di mercato, né calcolare il mero costo di costruzione. Trattasi di chiesa consacrata privata, in ottimo stato di conservazione, caratterizzata da un valore aggiunto non quantificabile in termini pratici: qualsiasi valore, infatti, potrebbe essere non congruo sia in positivo (considerando la costruzione di per sé) che in negativo (considerando la funzionalità ed il valore artistico dell'immobile). Pertanto, si ritiene opportuno incrementare il valore complessivo della p.lla 78 del 5% in



quanto il suddetto bene costituisce, di per sé, un valore aggiunto alla particella [REDACTED]

Si fa presente, altresì, che, in virtù dello stato di conservazione di tutti i beni, in sede di valutazione diretta, sarà effettuata una detrazione in percentuale sul valore sopra accertato.

Per ciò che concerne i terreni già valutati nel precedente incarico, dalle indagini effettuate è risultato che i valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura degli stessi, compresi nella **Regione agraria n°11 – Piana di Sant'Eufemia: Lamezia Terme**, rientranti nell'Elenco Provinciale Espropri della Provincia di Catanzaro – anno 2014 e corrispondente ai valori agricoli medi della provincia di Catanzaro pubblicati dall'Agenzia delle Entrate sempre per l'anno 2013, sono aumentati.

Tuttavia, posto che:

- i terreni erano già stati stimati nella precedente procedura e, pertanto, esclusi dalla presente stima;
- data la crisi in cui verte il mercato immobiliare, la sottoscritta ritiene congrua la stima già effettuata;

di seguito si riporteranno i medesimi valori già stimati.

Successivamente, la sottoscritta risponderà ai restanti quesiti in relazione al complesso staggito in quanto trattasi di informazioni comuni a tutti gli immobili.



p.lla 71 (ex p.lla 17)



Quesito n°4:

“dati catastali del bene” (cfr. **Allegato 3: Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali dei beni**)

N.C.T., Fg. 96, p.lla 71, Qualità uliveto, Classe 2, Superficie ha 3 are 44 ca 61, R.D. € 195,77, R.A. € 124,58 – derivante da frazionamento del 07/12/2009 n.237435.1/2009, protocollo C20237435 in cui è stata soppressa l'originaria **p.lla 17 uliveto di mq 34.490,00** – da impianto meccanografico del 09/07/1985.

Si precisa che, la differenza di mq 29,00 corrisponde esattamente alle p.lle 72 (di mq 26,00) e 73 (di mq 3,00).

La quota vendibile è pari a 1/1.

“descrizione del bene” (cfr. **Allegato 4: Rilievo fotografico dei beni**)

Trattasi di porzione di terreno interamente coltivata ad uliveto per una superficie complessiva catastale di **mq 34.461,00**. La varietà di ulivo utilizzata è determinata



per circa il 90% dalla varietà "CAROLEA" o "nicastrese/calabrese", che garantisce una produttività elevata e costante, con una resa in olio pari a circa il 20-25% ed un prodotto di ottima qualità. I frutti di pezzatura grossa (4-8 g), sono utilizzabili sia come oliva da tavola, sia per la trasformazione in olio.

Quesito n°9: "formalità gravanti sul bene" (cfr. Allegato 7: Certificazione Ipotecaria e Allegato 8: Regolarità Edilizia);

Dai certificati ipotecari agli atti (proc. n°47/2009 e 10/2014) e dalle indagini svolte presso il Comune di Lamezia Terme, a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sul soggetto, grava una **servitù coattiva di acquedotto per circa mq 642,00 senza limiti di tempo** da parte del Consorzio di Bonifica della Piana di Sant'Eufemia, a favore del Demanio dello Stato, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 04/05/2006, R.P. 5588, R.G. 8142. (pag. 40 certificato ipotecario protocollo n.30858 del 2014).

Quesito n°10: "formalità ipotecarie" (cfr. Allegato 7: Certificazione Ipotecaria);

Dai certificati ipotecari agli atti (proc. n°47/2009 e 10/2014), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sul soggetto, gravano le formalità di seguito riportate:

trascrizioni (sulla p.lla 71) - nessuna

Iscrizioni (sulla p.lla 71) - nessuna

trascrizioni (sulla ex p.lla 17)

1. **Sequestro conservativo del 15/07/1994**, R.P. 11118, R.G. 13653;
annot. 1: Convalida Sequestro Conservativo del 18/03/1995, R.P. 315, R.G. 4966;
annot. 2: Sentenza Condanna Esecutiva del 25/05/2009, R.P. 1278, R.G. 7171.
2. **Sequestro Conservativo del 10/02/1995**, R.P. 2443, R.G. 2786.

Iscrizioni (sulla ex p.lla 17) - nessuna

Pertanto, i creditori iscritti risultano:

- ✓ **Erario dello Stato** (sequestro conservativo n°1) **1/1**;
- ✓ **MOVIMENTO FEDERATIVO DEMOCRATICO CAMPANIA** (sequestro conservativo n°2) **1/6**;
- ✓ **MOVIMENTO FEDERATIVO DEMOCRATICO** (sequestro conservativo n°2) **1/6**;
- ✓ **MOVIMENTO CONSUMATORI CUNEO** (sequestro conservativo n°2) **1/6**;
- ✓ **COMITATO DIFESA CONSUMATORI** (sequestro conservativo n°2) **1/6**;
- ✓ **CODACONS** (sequestro conservativo n°2) **1/6**;
- ✓ **AIDMA** (sequestro conservativo n°2) **1/6**.

Quesito n°12: (regolarità edilizia) (cfr. Allegato 8: Regolarità Edilizia)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che il bene ricade in Zona "E1" – agricola ordinaria, per come meglio specificato in premessa. È soggetto, altresì, a vincolo paesaggistico-ambientale, di tutela dei corsi d'acqua e di acquedotto (senza limiti di tempo) per una superficie pari a mq 642,00.

Quesito n°13 (stima) (cfr. Allegato 9: Criteri di stima)

Tenendo conto della presenza importante di servitù coattive da acquedotto senza limiti di tempo che interessano precise superfici, si ritiene congruo operare per



quest'ultime un deprezzamento già stabilito in precedenza nella quota pari a circa il 40%.

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.lla 71 (ex p.lla 17) € 101.429,13 QUOTA 1/1



P.lla 74 (ex p.lla 70, ex 61, ex 19)



Quesito n°4:

"dati catastali del bene" (cfr. Allegato 3).

N.C.T., Fg. 96, p.lla 74, Qualità uliveto, Classe 2, Superficie ha 23 are 62 ca 86, R.D. € 1.342.35, R.A. € 854,22 – derivante da frazionamento del 07/12/2009 n.237435.1/2009, protocollo CZ0237435 in cui è stata soppressa l'originaria **p.lla 70 uliveto di mq 238.262,00** – derivante da frazionamento del 06/08/2007 n.220647.1/2007, protocollo CZ0220647 in cui è stata soppressa l'originaria **p.lla 61 uliveto di mq 238.385,00** - derivante da frazionamento del 14/09/2006 n.95250.1/2006, protocollo CZ0095250 in cui è stata soppressa l'originaria **p.lla 19 uliveto di mq 239.990,00** - da impianto meccanografico del 09/07/1985.

La quota vendibile è pari a 1/1.



“**[REDACTED]scrizione [REDACTED] bene**” (cfr. **Allegato 4**)

Trattasi di porzione di terreno interamente coltivata ad uliveto per una superficie complessiva catastale di **mq 236.286,00**. E' attraversata da una strada interpodereale 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 varietà di ulivo utilizzata è determinata per circa il 90% dalla varietà "CAROLEA" o "nicastrese/calabrese", che garantisce una produttività elevata e costante, con una resa in olio pari a circa il 20-25% ed un prodotto di ottima qualità. I frutti di pezzatura grossa (4-8 g), sono utilizzabili sia come oliva da tavola, sia per la trasformazione in olio.

Quesito n°9: "formalità gravanti sul bene" (cfr. Allegato 7 e Allegato 8):

Dai certificati ipotecari agli atti (proc. n°47/2009 e 10/2014) e dalle indagini svolte presso il Comune di Lamezia Terme, a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sull'immobile oggetto della procedura individuato dalla **ex p.lla 19** e sul soggetto, grava:

- **servitù coattiva di acquedotto** per circa **mq 715,00 senza limiti di tempo** da parte del Consorzio di Bonifica della Piana di Sant'Eufemia, a favore del Demanio dello Stato, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 04/05/2006, R.P. 5588, R.G. 8142 (pag. 40 certificato ipotecario protocollo n.30858 del 2014);
- **atto di asservimento** al Comune di Lamezia Terme per circa **mq 2.915,00 senza limiti di tempo**, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 09/06/1983, R.P. 9215, R.G. 10457 (condizionato al rilascio della C.E. n°1236 – attuale p.lla 75);
- **atto di asservimento** al Comune di Lamezia Terme per circa **mq 39.800,00 senza limiti di tempo**, registrato a Lamezia Terme in data 01/06/1988, al n. 309 (condizionato al rilascio della C.E. n°1930 – ristrutturazione della ex p.lla 8);
- **atto di asservimento** al Comune di Lamezia Terme per circa **mq 7.955,00 senza limiti di tempo**, registrato a Lamezia Terme in data 03/04/1991, al n. 192 (condizionato al rilascio della C.E. n°2279 – ampliamento della ex p.lla 16);
- **atto di asservimento** al Comune di Lamezia Terme per l'intera superficie di circa **mq 238.262,00** della ex p.lla 70 **per la durata non inferiore a 10 anni, cioè almeno fino al 01/04/2019**, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 08/04/2009, R.P. 3345, R.G. 4743 (pag. 42 certificato ipotecario protocollo n.30858 del 2014).

Quesito n°10: "formalità ipotecarie" (cfr. Allegato 7):

Dai certificati ipotecari agli atti (proc. n°47/2009 e 10/2014), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sul soggetto, gravano le formalità di seguito riportate:

trascrizioni (sulla p.lla 74) - nessuna

Iscrizioni (sulla p.lla 74) - nessuna

trascrizioni (sulla ex p.lla 70) - nessuna

Iscrizioni (sulla ex p.lla 70) - nessuna

trascrizioni (sulla ex p.lla 61) - nessuna

Iscrizioni (sulla ex p.lla 61) - nessuna



trascrizioni (sulla ex p.lla 19)

1. **Sequestro conservativo del 15/07/1994**, R.P. 11118, R.G. 13653;
annot. 1: Convalida Sequestro Conservativo del 18/03/1995, R.P. 315, R.G. 4966;
annot. 2: Sentenza Condanna Esecutiva del 25/05/2009, R.P. 1278, R.G. 7171.
2. **Sequestro Conservativo del 10/02/1995**, R.P. 2443, R.G. 2786.

Iscrizioni (sulla ex p.lla 19) - nessuna

Pertanto, i creditori iscritti risultano:

- ✓ **Erario dello Stato** (sequestro conservativo n°1) **1/1**;
- ✓ **MOVIMENTO FEDERATIVO DEMOCRATICO CAMPANIA** (sequestro conservativo n°2) **1/6**;
- ✓ **MOVIMENTO FEDERATIVO DEMOCRATICO** (sequestro conservativo n°2) **1/6**;
- ✓ **MOVIMENTO CONSUMATORI CUNEO** (sequestro conservativo n°2) **1/6**;
- ✓ **COMITATO DIFESA CONSUMATORI** (sequestro conservativo n°2) **1/6**;
- ✓ **CODACONS** (sequestro conservativo n°2) **1/6**;
- ✓ **AIDMA** (sequestro conservativo n°2) **1/6**.

Quesito n°12: (regolarità edilizia) (cfr. Allegato 8)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che il bene ricade in Zona "E1" – agricola ordinaria, per come meglio specificato in premessa. È soggetto, altresì, a vincolo paesaggistico-ambientale, di tutela dei corsi d'acqua, di **servitù da acquedotto** (senza limiti di tempo) per una superficie pari a **mq 715,00**, di **asservimento** (senza limiti di tempo) al Comune di Lamezia Terme per una superficie pari a **mq 50.670,00**, di **asservimento** (almeno fino al 01/04/2019) al Comune di Lamezia Terme per una superficie pari a **mq 238.262,00**.

Quesito n°13 (stima) (cfr. Allegato 9)

Tenendo conto della presenza importante di servitù coattive da acquedotto e di asservimenti al Comune di Lamezia Terme, entrambe le categorie vincolate senza limiti di tempo e relative a precise superfici, si ritiene congruo operare per quest'ultime un deprezzamento (già stabilito in precedenza) nella quota pari a circa il 40%. Per ciò che concerne l'asservimento limitato a 10 anni dalla stipula (ovvero al 01/04/2019), si ritiene congruo operare un deprezzamento pari a circa il 20%. Pertanto, si avrà:

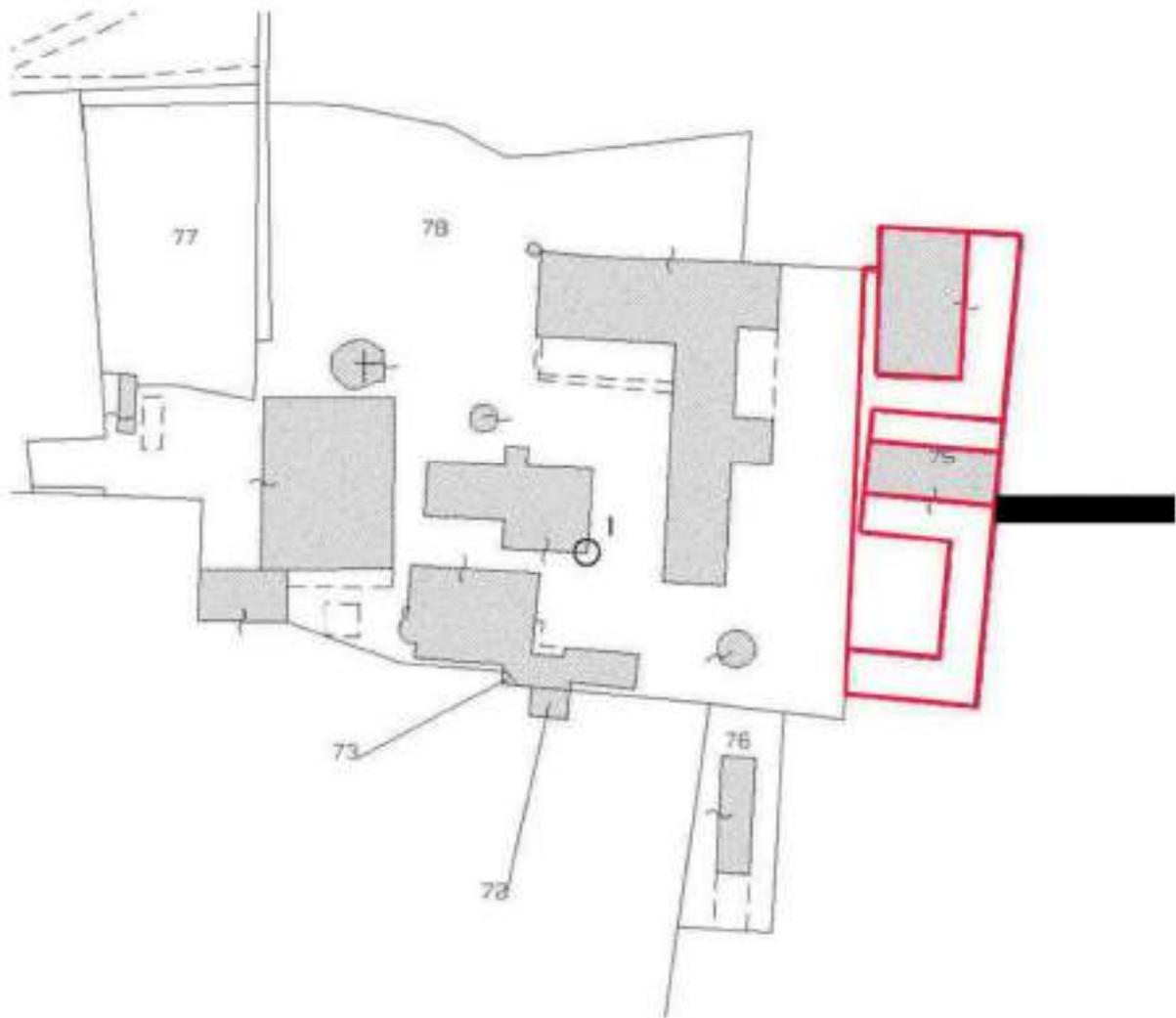
uliveto	mq 236.286,00	
Servitù da acquedotto	mq 715,00	
Servitù da asservimento	mq 50.670,00	
Mq 236.286,00 – mq 715,00 – mq 50.670,00 =		mq 184.901,00
uliveto		€ 2,9654/mq
uliveto con servitù di acquedotto – 40% =		€ 1,7792/mq
uliveto con asservimento senza limiti di tempo – 40% =		€ 1,7792/mq
uliveto 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

P.lla 74 (ex p.lla 70, ex 61, ex 19)

€ 530.064,83 QUOTA 1/1



P.lla 75 (ex p.lla 70, ex 61, ex 19)



Quesito n°4:

"dati catastali del bene" [cfr. Allegato 3].

N.C.E.U., Fg. 96, p.lla 75, Zona Cens. 2, Categoria D/10, Rendita € 3.644,00 – derivante da costituzione del 08/01/2010 n.40.1/2010, protocollo CZ0002694 – derivante da **N.C.T.** ente urbano di mq 1.551,00, derivante da frazionamento del 07/12/2009 n.237435.1/2009, protocollo CZ0237435 in cui è stata soppressa l'originaria **p.lla 70 uliveto di 238.262,00** – derivante da frazionamento del 06/08/2007 n.220647.1/2007, protocollo CZ0220647 in cui è stata soppressa l'originaria **p.lla 61 uliveto di mq 238.385,00** - derivante da frazionamento del 14/09/2006 n.95250.1/2006, protocollo CZ0095250 in cui è stata soppressa l'originaria **p.lla 19 uliveto di mq 239.990,00** - da impianto meccanografico del 09/07/1985.

La quota vendibile è pari a 1/1.

"descrizione del bene" (cfr. Allegato 4)

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 1.535,00.

Officina

Edificata prima del 01/09/1967 è costituita da una costruzione in muratura portante con sovrastante copertura in lamiera su struttura in ferro a capriate, pavimentazione industriale ed altezza pari a circa mt. 3,95/4,95 (media mt. 4,45).



Trattasi di unico locale dotato di finestre sui lati lunghi che ne consentono l'aerazione e l'illuminazione. L'accesso è garantito da una ampia porta in ferro, a due battenti, scorrevole. Tale apertura è, altresì, coperta da una piccola tettoia (struttura in ferro a mensole e copertura con lamiera) sporgente circa mt. 1,20.

Sul lato sud di detto bene, è stata individuata una corte di pertinenza chiusa da una muratura in mattoni alta circa mt. 2,00 (lato p.lla 78) e mt. 3,00 semiforata (lato p.lla 74).

L'accesso a tale corte avviene sia direttamente dall'officina (pedonale) che dall'esterno tramite cancello scorrevole carrabile.

La corte è poi parzialmente coperta su tre lati da una tettoia avente struttura in ferro e copertura in lamiera, adibita a deposito macchine. Il tutto rifinito con una pavimentazione industriale.

Allo stato, considerandone la destinazione e la vetustà, si presenta in mediocri condizioni.

Sul lato nord, è presente un'altra tettoia, delle medesime caratteristiche (struttura in ferro con sovrastante copertura in lamiera) adibita a deposito all'aperto.

La superficie rilevata, valida ai fini della valutazione, è la seguente (cfr. **Allegato 5:**

Planimetria rilevata dei beni):

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

Deposito

Edificato nel 1983 con destinazione magazzino scorte, è costituito da una costruzione in c.a. con pilastri a vista, pavimentazione industriale ed altezza pari a circa mt. 4,80.

Trattasi di unico locale dotato di finestre su tre lati che ne consentono l'aerazione e l'illuminazione, doppio accesso carrabile sul lato ovest, accesso pedonale sul lato sud. Gli accessi carrabili sono garantiti da ampie porte in ferro, a due battenti, scorrevoli. Sul lato est è, altresì, presente una piccola tettoia (struttura in ferro a mensole e copertura con lamiera) sporgente circa mt. 2,50 per deposito all'aperto.

Allo stato, si presenta in ottime condizioni.

La superficie rilevata, valida ai fini della valutazione, è la seguente (cfr. **Allegato 5):**

Sup. Utile	mq 262,55	
Sup. Lorda Tettoia lato est	mq 56,05/4 =	mq 14,00
Sup. Lorda		mq 295,00
superficie convenzionale di vendita:		mq 309,00

Quesito n°9: "formalità gravanti sul bene" (cfr. Allegato 7 e Allegato 8):

Dai certificati ipotecari agli atti (proc. n°47/2009 e 10/2014) e dalle indagini svolte presso il Comune di Lamezia Terme, a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sul soggetto, non grava nessun tipo di vincolo, eccetto quello relativo alle prescrizioni urbanistiche: zona di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua e zona di interesse paesaggistico ambientale, per come meglio specificato nella descrizione iniziale del quesito.



Quesito n°10: "formalità ipotecarie" (cfr. Allegato 7: Certificazione Ipotecaria);

Dai certificati ipotecari agli atti (proc. n°47/2009 e 10/2014), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sul soggetto, gravano le formalità di seguito riportate:

trascrizioni (sulla p.lla 75)

1. **Pignoramento del 11/04/2014**, R.P. 3598, R.G. 4432;

Iscrizioni (sulla p.lla 75) - nessuna

trascrizioni (sulla ex p.lla 70) - nessuna

Iscrizioni (sulla ex p.lla 70) - nessuna

trascrizioni (sulla ex p.lla 61) - nessuna

Iscrizioni (sulla ex p.lla 61) - nessuna

trascrizioni (sulla ex p.lla 19)

1. **Sequestro conservativo del 15/07/1994**, R.P. 11118, R.G. 13653;

annot. 1: Convalida Sequestro Conservativo del 18/03/1995, R.P. 315, R.G. 4966;
annot. 2: Sentenza Condanna Esecutiva del 25/05/2009, R.P. 1278, R.G. 7171.

2. **Sequestro Conservativo del 10/02/1995**, R.P. 2443, R.G. 2786.

Iscrizioni (sulla ex p.lla 19) - nessuna

Pertanto, i creditori iscritti risultano:

- ✓ **Erario dello Stato** (sequestro conservativo n°1 + pignoramento) **1/1**;
- ✓ **MOVIMENTO FEDERATIVO DEMOCRATICO CAMPANIA** (sequestro conservativo n°2) **1/6**;
- ✓ **MOVIMENTO FEDERATIVO DEMOCRATICO** (sequestro conservativo n°2) **1/6**;
- ✓ **MOVIMENTO CONSUMATORI CUNEO** (sequestro conservativo n°2) **1/6**;
- ✓ **COMITATO DIFESA CONSUMATORI** (sequestro conservativo n°2) **1/6**;
- ✓ **CODACONS** (sequestro conservativo n°2) **1/6**;
- ✓ **AIDMA** (sequestro conservativo n°2) **1/6**.

Quesito n°12: (regolarità edilizia) (cfr. Allegato 8)

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Archivio del Comune di Lamezia Terme, è emerso che:

- la p.lla 75, nella porzione che individua il **deposito**, è stata realizzata con **Concessione Edilizia n° 1236 del 30/06/1983**, asservendo una superficie pari a **mq 2.915,00**, senza limiti di tempo, della ex p.lla 19 (ora 74) in base all'atto di asservimento del 02/06/1983 rep. 42606, rogito notaio Dott. Francesco Notaro, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 09/06/1983, R.G. 10457, R.P. 9215. Il **deposito è dotato di certificato di agibilità n° 297 del 25/06/1985**.
- la p.lla 75, nella porzione che individua l'**officina**, per come visibile dagli elaborati grafici presenti al Comune di Lamezia Terme, era già presente in data 22/04/1982; per come dichiarato dal tecnico Dott. Agr. [REDACTED] è stato edificato **prima del 1967**, pertanto privo lecitamente di autorizzazione comunale;
- la p.lla 75, nella porzione che individua la **tettoia annessa all'officina**, è stata realizzata con **Permesso a Costruire n° 47 del 20/04/2009**, asservendo tutta la superficie di **mq 238.262,00** della p.lla 70 (ex p.lla 19 e ora 74) in base all'atto del 01/04/2009 rep. 8850, tra il Segretario Generale del Comune di Lamezia Terme Dott. Nicola Falcone ed il sig. [REDACTED] [REDACTED] in qualità di



Rappresentante Legale dell' [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per un periodo non inferiore a 10 anni, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 08/04/2009, R.G. 4743, R.P. 3345;

Dagli elaborati grafici allegati alle autorizzazioni sopra descritte, per ciò che concerne il costruito, si evince la corrispondenza del rilevato con quanto previsto in progetto. Pertanto, i beni **non necessitano di ulteriore sanatoria.**

Quesito n°13 (stima) (cfr. Allegato 9: Criteri di stima)

Dalle indagini effettuate è risultato che questa particolare zona è caratterizzata dalla prevalenza di aree agricole con fabbricati rurali annessi alle attività agricole, attinenti i beni oggetto di stima. Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari delle Agenzia delle Entrate, nella fascia E6 – Zona suburbana in cui è esplicitamente compreso il Feudo Nicotera, viene riportata, come unica tipologia censita, l'abitazione di tipo civile a destinazione residenziale.

Data la natura prettamente agricola delle costruzioni non residenziali, si è proceduto prendendo in esame i valori OMI che, nella fascia simile D11-periferica del Comune di Lamezia Terme, per edifici a destinazione produttiva (prevalentemente capannoni tipici), oscilla tra € 475,00 e € 520,00.

A tal punto, partendo dalla media dei valori sopra citati, occorre effettuare una detrazione dal 15% al 35% in funzione della vetustà, dell'attuale stato di conservazione degli edifici e dell'attuale inflessione del mercato immobiliare, oltre che una distinzione tra gli stessi in rapporto anche all'anno di costruzione (n°2 fabbricati edificati prima del 1967, n°1 fabbricato edificato il 1983). Nella fattispecie, si ritiene utile operare un'ulteriore detrazione pari al 25% per l'officina e del 35% per il deposito.

Pertanto, si avrà:

- € 500,00 – 35% = € 325,00 – 25% = **€ 245,00/mq** per l'officina (p.lla 75);
- € 500,00 – 15% = **€ 425,00/mq** per il deposito (p.lla 75);

Officina

Sup. Utile	mq 153,05	
Sup. Lorda Tettoia lato nord	mq 95,00/4 =	mq 23,75
Sup. Lorda Tettoia lato sud	mq 330,00/4 =	mq 82,50
Sup. Corte	mq 290,50/4 =	mq 72,63
Sup. Lorda		mq 169,90

superficie convenzionale di vendita: mq 348,78

VALORE VENALE = mq 348,78 x €/mq 245,00 = **€ 85.451,10**

Verifica con il metodo analitico

Per verificare, altresì, il valore sopra accertato, con indagini di mercato e valori mediati dell'OMI, si è ricercato ed ipotizzato un affitto medio mensile di **€ 300,00 mensili** pari ad € 3.600,00 annue. Tale importo, ridotto del 30% per tenere conto forfettariamente degli oneri gravanti sull'immobile sopra descritti, rende un affitto annuo netto pari ad € 2.520,00 che capitalizzato al valore prudenziale del 3,0%, dà il seguente valore:

$$V = Rn / 0,030 = € 2.520,00 / 0,030 = **€ 84.000,00**$$

I due valori sopra accertati, possono essere considerati **FRA LORO COMPATIBILI** quindi, per determinare il valore venale o corrente di mercato, si opera la media aritmetica dei valori precedentemente ricavati e si ottiene:

$$€ 85.451,10 + € 84.000,00 / 2 = € 84.725,55$$

VALORE VENALE SINTETICO = € 84.725,55

Deposito

Sup. Utile	mq 262,55	
Sup. Lorda Tettoia lato est	mq 56,05/4 =	mq 14,00
Sup. Lorda		mq 295,00



superficie convenzionale di vendita: mq **309,00**

VALORE VENALE = mq 309,00 x €/mq 425,00 = **€ 131.325,00**

Verifica con il metodo analitico

Per verificare, altresì, il valore sopra accertato, con indagini di mercato e valori mediati dell'OMI, si è ricercato ed ipotizzato un affitto medio mensile di **€ 375,00 mensili** pari ad € 4.500,00 annue. Tale importo, ridotto del 25% per tenere conto forfettariamente degli oneri gravanti sull'immobile sopra descritti, rende un affitto annuo netto pari ad € 3.375,00 che capitalizzato al valore prudenziale del 2,5%, dà il seguente valore:

V = $R_n / 0,025 = € 3.375,00 / 0,025 = € 135.000,00$

I due valori sopra accertati, possono essere considerati **FRA LORO COMPATIBILI** quindi, per determinare il valore venale o corrente di mercato, si opera la media aritmetica dei valori precedentemente ricavati e si ottiene:

$€ 131.325,00 + € 135.000,00 / 2 = € 133.162,50$

VALORE VENALE SINTETICO = € 133.162,50

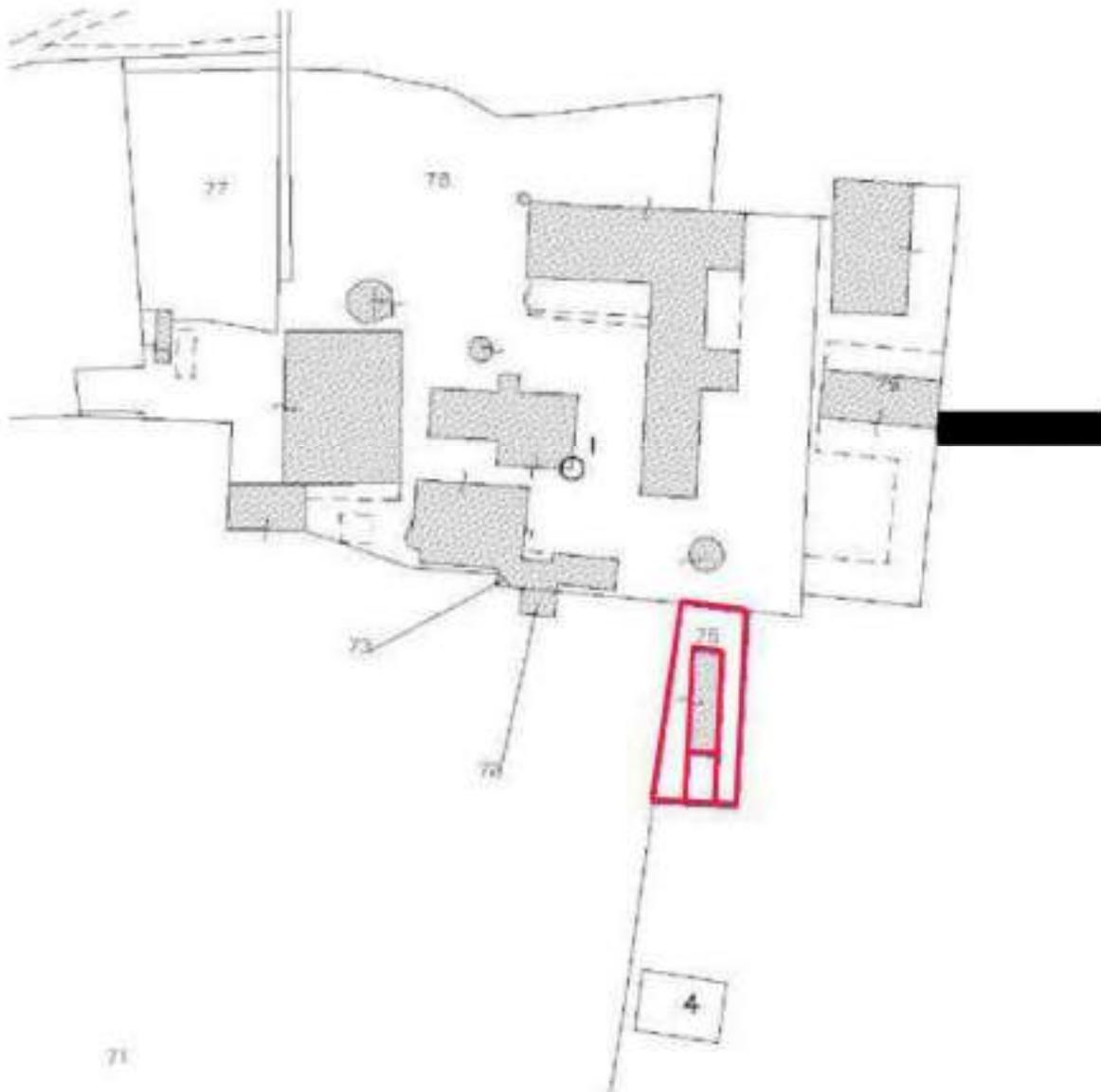
per un totale di € 84.725,55 + € 133.162,50 =

VALORE VENALE SINTETICO COMPLESSIVO = € 217.888,05

P.lla 75 (ex p.lla 70, ex 61, ex 19) € 217.888,05 QUOTA 1/1



P.lla 76 (ex p.lla 70, ex 61, ex 19)



Quesito n°4:

"dati catastali del bene" [cfr. Allegato 3].

N.C.E.U., Fg. 96, p.lla 76, Zona Cens. 2, Categoria D/10, Rendita € 648,00 – derivante da costituzione del 08/01/2010 n.41.1/2010, protocollo CZ0002703 – derivante da **N.C.T.** ente urbano di mq 425,00, derivante da frazionamento del 07/12/2009 n.237435.1/2009, protocollo CZ0237435 in cui è stata soppressa l'originaria **p.lla 70 uliveto di mq 238.262,00** – derivante da frazionamento del 06/08/2007 n.220647.1/2007, protocollo CZ0220647 in cui è stata soppressa l'originaria **p.lla 61 uliveto di mq 238.385,00** - derivante da frazionamento del 14/09/2006 n.95250.1/2006, protocollo CZ0095250 in cui è stata soppressa l'originaria **p.lla 19 uliveto di mq 239.990,00** - da impianto meccanografico del 09/07/1985.

La quota vendibile è pari a 1/1.

"descrizione del bene" (cfr. Allegato 4).

Edificata prima del 01/09/1967, è costituita da una costruzione in muratura portante destinata a deposito/ricovero animali. Trattasi di unico locale parzialmente suddiviso con tramezzature "aperte" che permettono il passaggio immediato pur garantendo una separazione.

Dotato di numerose finestre sul lato est che ne consentono l'aerazione e l'illuminazione, l'accesso è garantito da due porte in ferro. Sul lato nord ed ovest è



presente una corte di pertinenza chiusa da una semplice recinzione in ferro, mentre sul lato sud la corte è coperta anche da una tettoia con struttura in ferro e lamiera grecata.

L'accesso a tale corte avviene sia direttamente dall'interno, che dall'esterno.

Allo stato, considerandone la destinazione e la vetustà, si presenta in pessime condizioni.

La superficie rilevata, valida ai fini della valutazione, è la seguente (cfr. Allegato 5):

Sup. Utile	mq 73,65	
Sup. Lorda Tettoia lato sud	mq 43,00/4 =	mq 10,75
Sup. Corte	mq 281,20/4 =	mq 70,30
Sup. Lorda		mq 86,75
superficie convenzionale di vendita:		mq 167,80

Quesito n°9: "formalità gravanti sul bene" (cfr. Allegato 7 e Allegato 8).

Dai certificati ipotecari agli atti (proc. n°47/2009 e 10/2014) e dalle indagini svolte presso il Comune di Lamezia Terme, a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sul soggetto, non grava nessun tipo di vincolo, eccetto quello relativo alle prescrizioni urbanistiche: zona di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua e zona di interesse paesaggistico ambientale, per come meglio specificato nella descrizione iniziale del quesito.

Quesito n°10: "formalità ipotecarie" (cfr. Allegato 7: Certificazione Ipotecaria).

Dai certificati ipotecari agli atti (proc. n°47/2009 e 10/2014), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sul soggetto, gravano le formalità di seguito riportate:

trascrizioni (sulla p.lla 76)

1. **Pignoramento del 11/04/2014**, R.P. 3598, R.G. 4432;

Iscrizioni (sulla p.lla 76) - nessuna

trascrizioni (sulla ex p.lla 70) - nessuna

Iscrizioni (sulla ex p.lla 70) - nessuna

trascrizioni (sulla ex p.lla 61) - nessuna

Iscrizioni (sulla ex p.lla 61) - nessuna

trascrizioni (sulla ex p.lla 19)

1. **Sequestro conservativo del 15/07/1994**, R.P. 11118, R.G. 13653;

annot. 1: Convalida Sequestro Conservativo del 18/03/1995, R.P. 315, R.G. 4966;

annot. 2: Sentenza Condanna Esecutiva del 25/05/2009, R.P. 1278, R.G. 7171.

2. **Sequestro Conservativo del 10/02/1995**, R.P. 2443, R.G. 2786.

Iscrizioni (sulla ex p.lla 19) - nessuna

Pertanto, i creditori iscritti risultano:

- ✓ **Erario dello Stato** (sequestro conservativo n°1 + pignoramento) **1/1**;
- ✓ **MOVIMENTO FEDERATIVO DEMOCRATICO CAMPANIA** (sequestro conservativo n°2) **1/6**;
- ✓ **MOVIMENTO FEDERATIVO DEMOCRATICO** (sequestro conservativo n°2) **1/6**;
- ✓ **MOVIMENTO CONSUMATORI CUNEO** (sequestro conservativo n°2) **1/6**;
- ✓ **COMITATO DIFESA CONSUMATORI** (sequestro conservativo n°2) **1/6**;
- ✓ **CODACONS** (sequestro conservativo n°2) **1/6**;



✓ **AIDMA** (sequestro conservativo n°2) 1/6.

Quesito n°12: (regolarità edilizia) (cfr. Allegato 8)

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Archivio del Comune di Lamezia Terme, è emerso che la p.lla 76, per come visibile dagli elaborati grafici presenti al Comune di Lamezia Terme, era già presente in data 22/04/1982; da dichiarazioni verbali ottenute in sede di sopralluogo, dallo stato dell'immobile e dall'aerofogrammetria comunale, si può accertare che l'immobile è stato edificato **prima del 1967**, pertanto privo lecitamente di autorizzazione comunale. Non essendovi nessun riferimento cartaceo, si può considerare come unico documento ufficiale la planimetria catastale, sommariamente conforme al rilevato. Pertanto, i beni **non necessitano di ulteriore sanatoria**.

Quesito n°13 (stima) (cfr. Allegato 9: Criteri di stima)

Dalle indagini effettuate è risultato che questa particolare zona è caratterizzata dalla prevalenza di aree agricole con fabbricati rurali annessi alle attività agricole, attinenti i beni oggetto di stima. Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari delle Agenzia delle Entrate, nella fascia E6 – Zona suburbana in cui è esplicitamente compreso il Feudo Nicotera, viene riportata, come unica tipologia censita, l'abitazione di tipo civile a destinazione residenziale.

Data la natura prettamente agricola delle costruzioni non residenziali, si è proceduto prendendo in esame i valori OMI che, nella fascia simile D11-periferica del Comune di Lamezia Terme, per edifici a destinazione produttiva (prevalentemente capannoni tipici), oscilla tra € 475,00 e € 520,00. A tal punto, partendo dalla media dei valori sopra citati, occorre effettuare una detrazione stabilita in circa il **35% in funzione della vetustà**, dell'attuale stato di conservazione degli edifici e dell'attuale inflessione del mercato immobiliare, oltre che una distinzione tra gli stessi in rapporto anche all'anno di costruzione (edificati prima del 1967). Nella fattispecie, si ritiene utile operare un'ulteriore detrazione pari al **35%**.

Pertanto, si avrà:

$$- \quad € 500,00 - 35\% = € 325,00 - 35\% = \mathbf{€ 210,00/mq}$$

Sup. Utile	mq 73,65	
Sup. Lorda Tettoia lato sud	mq 43,00/4 =	mq 10,75
Sup. Corte	mq 281,20/4 =	mq 70,30
Sup. Lorda		mq 86,75

superficie convenzionale di vendita: mq 167,80

$$\mathbf{VALORE VENALE} = \text{mq } 167,80 \times \text{€/mq } 210,00 = \mathbf{€ 35.238,00}$$

Verifica con il metodo analitico

Per verificare, altresì, il valore sopra accertato, con indagini di mercato e valori mediati dell'OMI, si è ricercato ed ipotizzato un affitto medio mensile di **€ 150,00 mensili** pari ad € 1.800,00 annue. Tale importo, ridotto del 35% per tenere conto forfettariamente degli oneri gravanti sull'immobile sopra descritti, rende un affitto annuo netto pari ad € 1.170,00 che capitalizzato al valore prudenziale del 3,5%, dà il seguente valore:

$$\mathbf{V} = R_n / 0,035 = € 1.170,00 / 0,035 = \mathbf{€ 33.428,57}$$

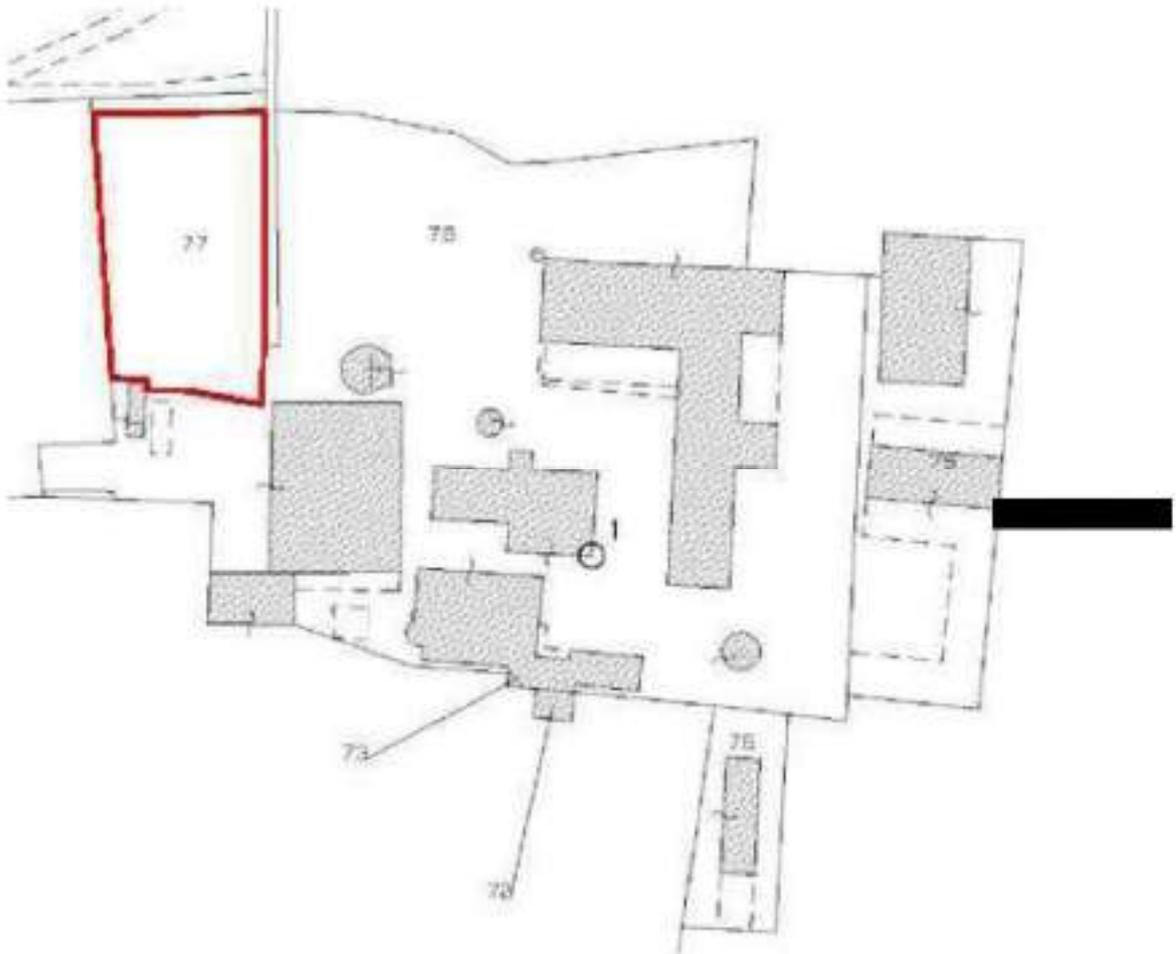
I due valori sopra accertati, possono essere considerati **FRA LORO COMPATIBILI** quindi, per determinare il valore venale o corrente di mercato, si opera la media aritmetica dei valori precedentemente ricavati e si ottiene:

$$\mathbf{€ 35.238,00 + € 33.428,57 / 2 = € 34.333,28}$$

VALORE VENALE SINTETICO = € 34.333,28

P.lla 76 (ex p.lla 70, ex 61, ex 19) € 34.333,28 QUOTA 1/1

p.lla 77 (ex p.lla 10)



Quesito n°4:

"dati catastali del bene" (cfr. Allegato 3).

N.C.T., Fg. 96, p.lla 77,

Porz. AA, Q. uliveto, Cl. 2, Sup. ha 0 are 06 ca 78, R.D. € 3,85, R.A. € 2,45 –

Porz. AB, Q. Sem Irr Arb, Cl. 1, Sup. ha 0 are 03 ca 72, R.D. € 3,84, R.A. € 0,96 –
derivante da variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n°262 del 14/12/2011
n.12959.1/2011 protocollo CZ0313048 in cui è stata modificata l'originaria coltura a
seminativo irriguo arboreo di mq 1.050,00 – derivante da frazionamento del 07/12/2009
n.238278.1/2009, protocollo CZ0238278 in cui è stata soppressa l'originaria p.lla 10
seminativo irriguo arboreo di mq 1.100,00 – da impianto meccanografico del 09/07/1985.

Si precisa che, la differenza di mq 50,00 è stata inglobata nella p.lla 78.

La quota vendibile è pari a 72/240.

"descrizione del bene" (cfr. Allegato 4).

Pur essendo suddiviso, nella qualità di coltura catastale, in uliveto e seminato
irriguo arboreo, è allo stato, un **agrumeto** non fisicamente delimitato, attraversato
dalla viabilità interna che porta al frantoio (p.lla 78).

superficie convenzionale di vendita:

mq 1.050,00

superficie convenzionale di vendita in quota (72/240):

mq 315,00

Quesito n°9: "formalità gravanti sul bene" (cfr. Allegato 7 e Allegato 8).

Dai certificati ipotecari agli atti (proc. n°47/2009 e 10/2014) e dalle indagini svolte
presso il Comune di Lamezia Terme, a seguito di un accurato controllo incrociato, si
evincesse che sull'immobile oggetto della procedura e sul soggetto, non grava

nessun tipo di vincolo, eccetto quello relativo alle prescrizioni urbanistiche: zona di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua e zona di interesse paesaggistico ambientale, per come meglio specificato nella descrizione iniziale del quesito.

Quesito n°10: "formalità ipotecarie" (cfr. Allegato 7).

Dai certificati ipotecari agli atti (proc. n°47/2009 e 10/2014), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sul soggetto, gravano le formalità di seguito riportate:

trascrizioni (sulla p.lla 77)

1. **Pignoramento del 11/04/2014**, R.P. 3598, R.G. 4432;

Iscrizioni (sulla p.lla 77) - nessuna

trascrizioni (sulla ex p.lla 10)

1. **Sequestro conservativo del 15/07/1994**, R.P. 11118, R.G. 13653;

annot. 1: Convalida Sequestro Conservativo del 18/03/1995, R.P. 315, R.G. 4966;

annot. 2: Dissequestro del 20/01/1997, R.P. 60, R.G. 1572 (nota annotata per **annullamento** in data 27/01/1997, R.P. 86, R.G. 2245);

annot. 3: Dissequestro parziale del 27/01/1997, R.P. 87, R.G. 2246;

annot. 4: Sentenza Condanna Esecutiva del 25/05/2009, R.P. 1278, R.G. 7171.

2. **Sequestro Conservativo del 10/02/1995**, R.P. 2443, R.G. 2786;

annot. 1: Dissequestro del 20/01/1997, R.P. 61, R.G. 1573 (nota annotata per **annullamento** in data 27/01/1997, R.P. 88, R.G. 2247);

annot. 2: Dissequestro parziale del 27/01/1997, R.P. 89, R.G. 2248 (nota annotata per **annullamento** in data 10/02/1997, R.P. 130, R.G. 3176).

Iscrizioni (sulla ex p.lla 10)

1. **Ipoteca volontaria del 14/06/1989**, R.P. 792, R.G. 8808 (**non rinnovata**) a favore di Sezione di Credito Agrario del Banco di Napoli;

annot. 1: Quietanza e conferma del 14/09/1989, R.P. 1233, R.G. 15259;

2. **Ipoteca volontaria del 23/02/1991**, R.P. 265, R.G. 5002 (**non rinnovata**) a favore di Sezione di Credito Agrario del Banco di Napoli;

annot. 1: Erogazione a saldo del 26/07/1991, R.P. 1388, R.G. 14704;

3. **Ipoteca volontaria del 23/03/1994**, R.P. 423, R.G. 5622 (**non rinnovata**) a favore di Banco di Napoli S.P.A.;

4. **Ipoteca volontaria del 05/10/1994**, R.P. 1699, R.G. 19076 (**non rinnovata**) a favore di Banco di Napoli S.P.A. (rettifica alla precedente ipoteca per mancato inserimento del debitore non datore d'ipoteca).

Pertanto, i creditori iscritti risultano:

- ✓ **Erario dello Stato** (sequestro conservativo n°1 + pignoramento) **72/240**;
- ✓ **MOVIMENTO FEDERATIVO DEMOCRATICO CAMPANIA** (sequestro conservativo n°2) **1/6**;
- ✓ **MOVIMENTO FEDERATIVO DEMOCRATICO** (sequestro conservativo n°2) **1/6**;
- ✓ **MOVIMENTO CONSUMATORI CUNEO** (sequestro conservativo n°2) **1/6**;
- ✓ **COMITATO DIFESA CONSUMATORI** (sequestro conservativo n°2) **1/6**;
- ✓ **CODACONS** (sequestro conservativo n°2) **1/6**;
- ✓ **AIDMA** (sequestro conservativo n°2) **1/6**.

Si precisa che, come già evidenziato nell'istanza depositata in data 06/11/2014, la quota di proprietà trascritta nel pignoramento è erroneamente di 1/1. La reale quota è di 72/240.



Quesito n°12: (regolarità edilizia) (cfr. Allegato 8)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che il bene ricade in Zona "E1" – agricola ordinaria, per come meglio specificato in premessa. È soggetto, altresì, a vincolo paesaggistico-ambientale e di tutela dei corsi d'acqua.

Quesito n°13 (stima) (cfr. Allegato 9)

Agrumeto di mq 1.050,00 € 6,3981/mq

Pertanto si avrà:

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 QUOTA VENDIBILE PARI A 72/240**

Si precisa che, il valore così stabilito in quota parte e non modificato in virtù degli aggiornamenti operati dalla Regione Calabria, tiene conto anche della difficoltà di vendita della sola quota parte.

p.lla 77 (ex p.lla 10)

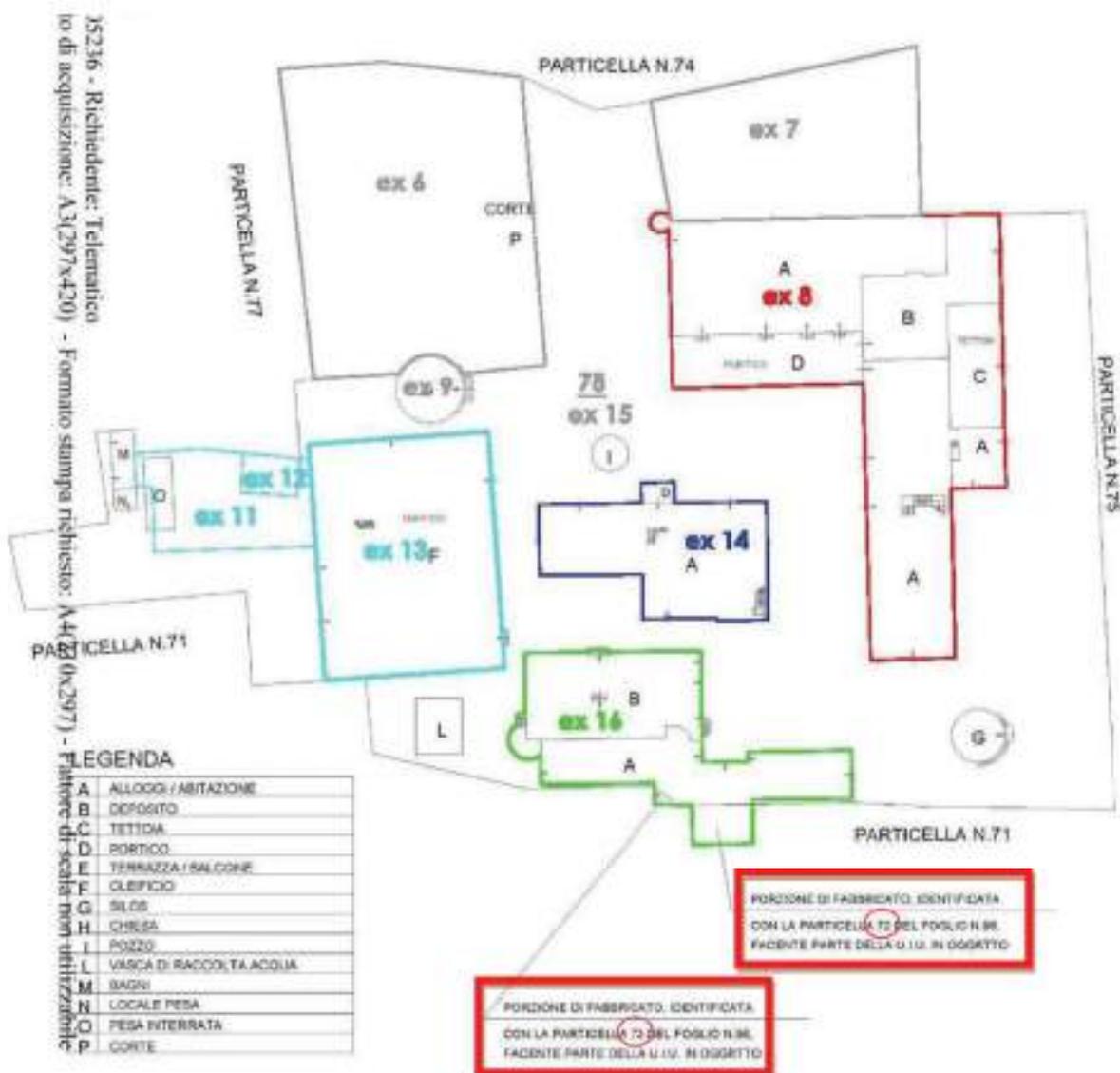
€ 2.015,40

QUOTA 72/240



p.lle 78 (ex p.lla 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16), **72** (ex p.lla 17) e **73** (ex p.lla 17)

Di seguito si procederà alla **descrizione delle singole particelle** (attualmente soppresse) **che hanno generato la p.lla 78** (ex p.lla 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15 e 16). Alla suddetta descrizione verranno accorpate anche le p.lle 72 e 73 in quanto particelle catastalmente autonome perché edificate sulla ex p.lla 17 ma realmente facenti parte del fabbricato ex p.lla 16.



ex p.lla 6



Quesito n°4:
"dati catastali del bene" (cfr. **Allegato 3**).
N.C.T., Fg. 96, p.lla 6, soppresso a seguito di variazione del 07/12/2009 n.238278.1/2009, protocollo C20238278 in cui la p.lla 6 è stata **unita alla p.lla 78** - derivante da uliveto di **mq 980,00** da impianto meccanografico del 09/07/1985. La quota vendibile è pari a **72/240**.

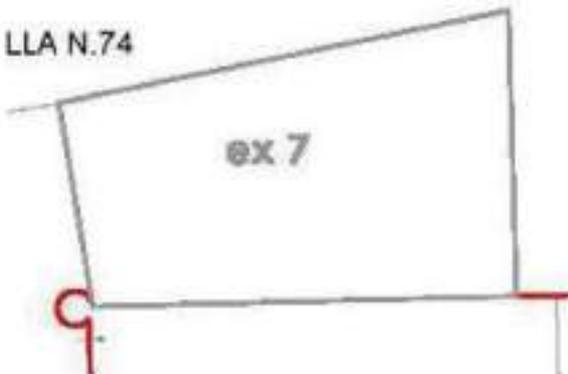
"descrizione bene" (cfr. Allegato 4).

Trattasi di porzione di terreno adibito a prato/giardino, di attuale pertinenza della p.lla 78, delimitato sui lati nord ed est da siepe a confine con la strada interpodereale (p.lla 74), sul lato sud dalla p.lla 78 (ex p.lla 9 ed ex p.lla 15), sul lato ovest dall'antico acquedotto.

superficie convenzionale di vendita: mq 980,00
superficie convenzionale di vendita in quota (72/240): mq 294,00

ex p.lla 7

LLA N.74



Quesito n°4:

"dati catastali del bene" (cfr. Allegato 3).
N.C.T., Fg. 96, p.lla 7, **soppresso** a seguito di variazione del 07/12/2009 n.238278.1/2009, protocollo CZ0238278 in cui la p.lla 7 è stata **unita alla p.lla 78** - derivante da uliveto di **mq530,00** da impianto meccanografico del 09/07/1985.

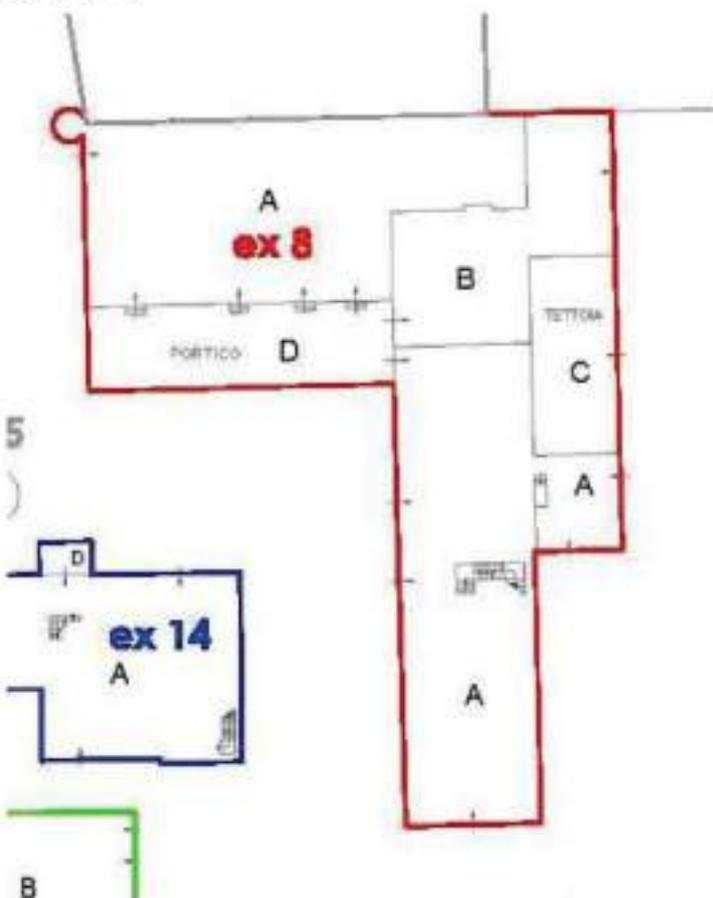
La quota vendibile è pari a **72/240**.

"descrizione del bene" (cfr. Allegato 4).

Trattasi di porzione di terreno adibito a corte/parcheggio, di attuale pertinenza della p.lla 78, delimitato sul lato nord dalla strada interpodereale (p.lla 74), ad est dalla p.lla 74 (ex p.lla 19) e ad ovest dalla corte di pertinenza della p.lla 78 (ex p.lla 15), sul lato sud dalla p.lla 78 (ex p.lla 8).

superficie convenzionale di vendita: mq 530,00
superficie convenzionale di vendita in quota (72/240): mq 159,00

ex p.lla 8



Quesito n°4:

"dati catastali del bene" (cfr. Allegato 3).

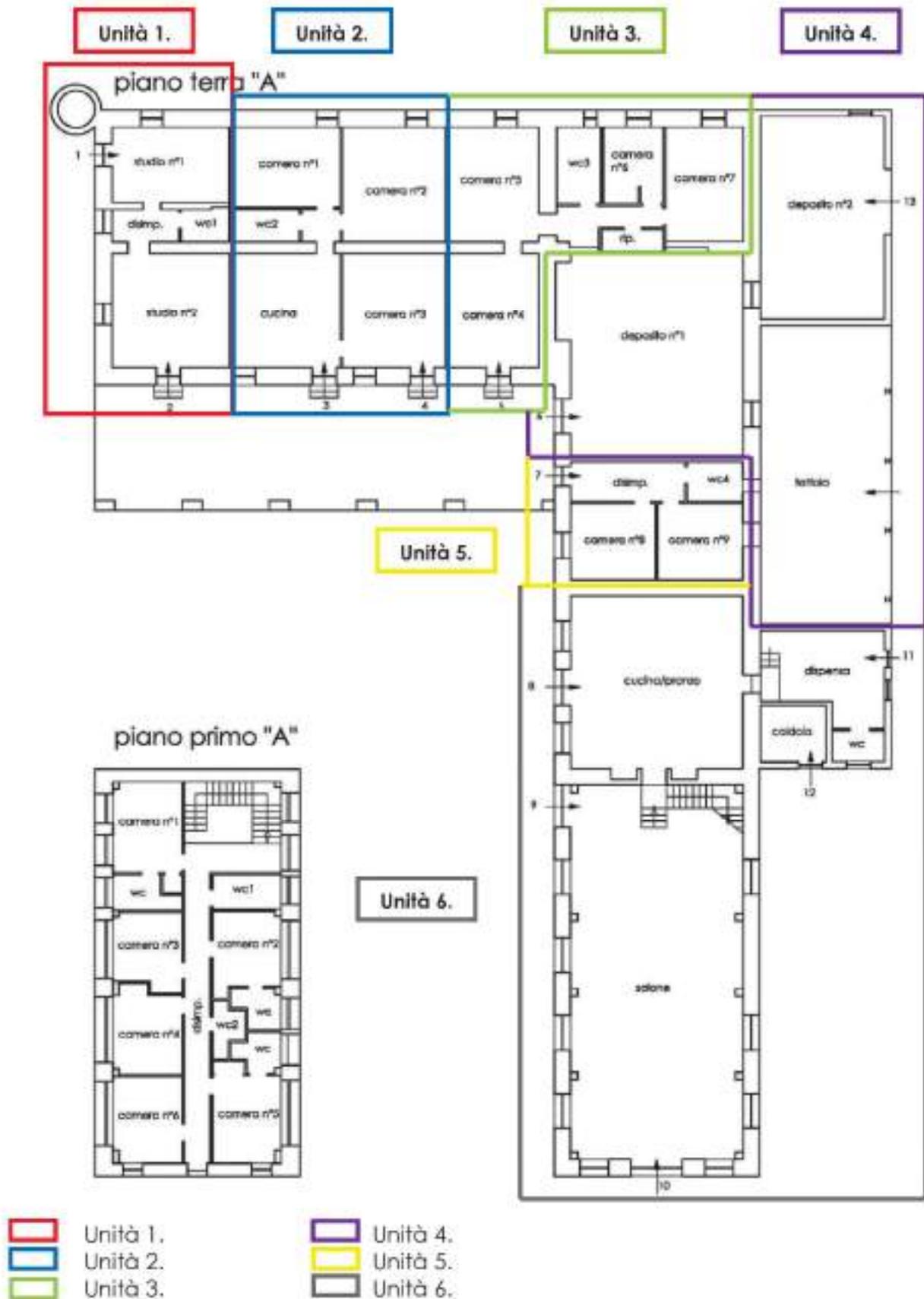
N.C.T., Fg. 96, p.lla 8, **soppresso** a seguito di variazione del 07/12/2009 n.238278.1/2009, protocollo CZ0238278 in cui la p.lla 8 è stata **unita alla p.lla 78** - derivante da fabbricato rurale di **mq 860,00** da impianto meccanografico del 09/07/1985.

La quota vendibile è pari a **72/240**.

"descrizione del bene" (cfr. Allegato 4 e schema di seguito riportato).

Trattasi di fabbricato di antica edificazione, con struttura in muratura portante parzialmente ristrutturata, da tramezzature tradizionali intonacate e tinteggiate, prevalentemente su un livello

fuori terra. Destinato a studio, civile abitazione e deposito, con ingressi autonomi, si articola nello specifico, in:



1. Unità immobiliare indipendente, costituita da n°2 studio (n°1 e 2) dotati di disimpegno e servizio igienico (wc1), con doppio accesso dalla corte di pertinenza/porticato dell'attuale p.lla 78 (accesso n°1 e n°2); dotata di infissi in legno di vecchia generazione ben recuperati, con pavimento del tipo in graniglia per le due stanze ed il disimpegno, pavimenti e rivestimenti di recente ristrutturazione in ceramica monocottura per il servizio igienico: [REDACTED]
2. Unità immobiliare indipendente costituita da n°3 camere (n°1, 2, 3) dotate di cucina e servizio igienico (wc2), con doppio accesso dal porticato dell'attuale p.lla 78 (accesso n°3 e n°4); dotata di infissi in legno di vecchia generazione recuperati ma che mostrano alcuni segni di umidità; i pavimenti, di recente ristrutturazione, sono del tipo in ceramica di 1° scelta per tutte le stanze; pavimenti e rivestimenti di recente ristrutturazione in ceramica monocottura per i servizi igienici: [REDACTED]
3. Unità immobiliare indipendente costituita da n°4 camere (n°4, 5, 6 e 7) dotate di servizio igienico (wc3) e ripostiglio, con unico accesso dal porticato dell'attuale p.lla 78 (accesso n°5); dotata di infissi in legno di vecchia generazione recuperati ma che mostrano alcuni segni di umidità; i pavimenti, di recente ristrutturazione, sono del tipo in ceramica di 1° scelta per tutte le stanze; pavimenti e rivestimenti di recente ristrutturazione in ceramica monocottura per i servizi igienici: [REDACTED]
4. Unità immobiliare indipendente costituita da n°2 depositi (n°1 e 2) e n°1 tettoia con accessi autonomi dal porticato dell'attuale p.lla 78 (accesso n°6) e dalla corte di pertinenza sempre della p.lla 78 (accesso n°13); il deposito n°1 è dotato di infisso (quello di ingresso) in legno con vetri a scacchiera e di porta in ferro di collegamento con la tettoia esterna; il pavimento è del tipo in cemento, la copertura è del tipo con arcarecci in ferro, di colore rosso, che copre anche il deposito n°2 e la tettoia esterna. Le condizioni delle pareti sono quasi allo stato rustico, privo di tinteggiatura di finitura; il deposito n°2 risulta nelle medesime condizioni del deposito n°1, dotato però di infisso in ferro a doppia anta scorrevole per l'accesso. Stesso dicasi per la tettoia aperta, priva di qualsiasi infisso: [REDACTED]
5. Unità immobiliare indipendente costituita da n°2 camere (n°8 e 9) dotate di disimpegno e servizio igienico (wc4), con unico accesso dal porticato dell'attuale p.lla 78 (accesso n°7); dotata di infissi in legno di vecchia generazione ben recuperati, con pavimento del tipo in cotto klinkerizzato per le due stanze ed il disimpegno, pavimenti e rivestimenti in ceramica monocottura per il servizio igienico: [REDACTED]
6. Unità immobiliare indipendente su due livelli fuori terra costituito da: al piano terra n°1 cucina/pranzo, n°1 dispensa, n°1 wc di servizio, n°1 ampio salone, scala di collegamento interna al piano primo; al piano primo n°3 camere con annesso servizio igienico (n°1, 2 5), n°3 camere (n°3, 4 e 6), n°2 servizi igienici comuni (wc1 e wc2). L'ingresso principale al piano terra è individuato dagli accessi n° 9 e n°10 direttamente dalla corte di pertinenza dell'attuale p.lla 78 (ex p.lla 15), ma l'unità è servita anche dagli accessi n°8 e n°11 (sempre dalla p.lla 78), e dall'accesso n°12 del solo locale caldaia. Caratterizzata da solai in legno sia per la copertura che per l'interpiano, gli infissi sono misti: in legno di vecchia generazione e recente recupero per la dispensa, in legno di recente fattura per gli ingressi principali, in alluminio con vetrocamera tutti gli altri. Con eccezione della sola dispensa, tutti gli altri infissi del piano terra sono ad arco, mentre quelli del primo piano, ricavati nel "sottotetto" sono di forma rettangolare. Per ciò che concerne la pavimentazione, nella cucina e nella dispensa al piano terra troviamo piastrelle in ceramica di 1° scelta; nel salone al piano terra è presente



l'antica pavimentazione in cotto totalmente ripristinata e lucidata, posata a 'liscia di pesce'; il piano primo è invece caratterizzato da parquet del tipo tradizionale in legno massello levigato e lucidato in loco sia nelle camere che nel disimpegno, mentre per i servizi igienici sono stati utilizzati pavimenti e rivestimenti in ceramica monocottura del tipo semplice e decorato di vario colore: [REDACTED]

Le condizioni dell'immobile sono buone per quanto riguarda le unità immobiliari individuate ai punti 1. (rossa), 2. (blu) e 3. (verde) e 5. (gialla), mediocri per quanto riguarda l'unità immobiliare individuata al punto 4. (viola), mentre sono ottime per ciò che concerne l'unità immobiliare indicata al punto 6. (grigia) in virtù delle finiture di classe elevata che la contraddistinguono. Pertanto, in sede di valutazione, si terrà conto del diverso grado di finitura (economico, normale ed elevato) apportando opportune detrazioni in considerazione delle condizioni generali mediate tra interno ed esterno.

La superficie rilevata, al netto delle vigenti convenzioni per il calcolo della superficie lorda dei muri esterni fino a cm 50, è la seguente (cfr. Allegato 5):

Planimetria rilevata dei beni):

Sup. Lorda (unità 1. - studio)	mq	71,10
Sup. Lorda (unità 2., 3. - alloggi personale)	mq	233,30
Sup. Lorda porticato mq (120,75/4) =	mq	30,18
Sup. Lorda depositi (unità 4.)	mq	148,75
Sup. Lorda tettoia (unità 4.)	mq	88,05
Sup. Lorda (unità 5. - alloggio personale)	mq	52,75
Sup. Lorda (unità 6. - cucina) piano terra	mq	76,70
Sup. Lorda (unità 6. - dispensa) piano terra	mq	45,50
Sup. Lorda (unità 6. - salone) piano terra	mq	160,45
Sup. Lorda (unità 6.) piano primo	mq	160,85
superficie convenzionale di vendita:	mq	1.067,63
superficie convenzionale di vendita in quota (72/240):	mq	320,29

Ex p.lla 9



Quesito n°4:

"dati catastali del bene" (cfr. Allegato 3).

N.C.T., Fg. 96, p.lla 9, **soppresso** a seguito di variazione del 07/12/2009 n.238278.1/2009, protocollo CZ0238278 in cui la p.lla 9 è stata **unita alla p.lla 78** - derivante da ente urbano di **mq 36,00** da variazione identificativi per allineamento mappe del 26/05/2004 n.9069.1/2004, protocollo CZ0127963 - derivante da unità da accertare di mq 36,00 da impianto meccanografico del 09/07/1985.

La quota vendibile è pari a **72/240**.

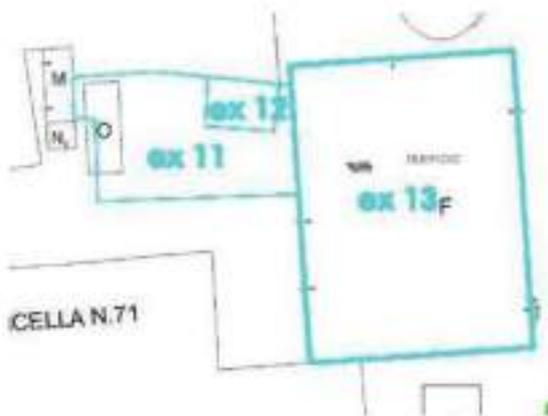
"descrizione del bene" (cfr. Allegato 4).

Trattasi di chiesa consacrata a pianta circolare con struttura in muratura portante, a parere della scrivente di valore storico artistico, né ufficializzato né vincolato. Se all'esterno risulta semplicemente intonacata, l'interno è caratterizzato da dipinti, iscrizioni su lastre di marmo, ornamenti lapidei, copertura circolare in legno, pavimentazione in cotto con intarsi in marmo.

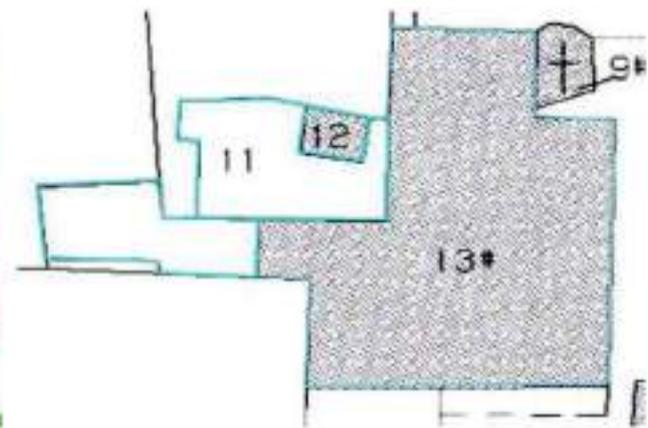
La superficie rilevata, è la seguente (cfr. Allegato 5):

Sup. Lorda	mq	45,00
superficie convenzionale di vendita:	mq	45,00
superficie convenzionale di vendita in quota (72/240):	mq	13,50

Ex p.lle 11, 12 e 13



Estratto di mappa attuale



estratto di mappa precedente

Quesito n°4:

"dati catastali dei beni" (cfr. Allegato 3).

N.C.T., Fg. 96, p.lla 11, soppresso a seguito di variazione del 07/12/2009 n.238278.1/2009, protocollo CZ0238278 in cui la p.lla 11 è stata **unita alla p.lla 78** - derivante da **fabbricato rurale** di mq **320,00** da impianto meccanografico del 09/07/1985.

La quota vendibile è pari a **72/240**.

N.C.T., Fg. 96, p.lla 12, soppresso a seguito di variazione del 07/12/2009 n.238278.1/2009, protocollo CZ0238278 in cui la p.lla 12 è stata **unita alla p.lla 78** - derivante da **fabbricato rurale** di mq **27,00** da impianto meccanografico del 09/07/1985.

La quota vendibile è pari a **72/240**.

N.C.T., Fg. 96, p.lla 13, soppresso a seguito di variazione del 07/12/2009 n.238278.1/2009, protocollo CZ0238278 in cui la p.lla 13 è stata **unita alla p.lla 78** - derivante da **ente urbano** di mq **800,00** da variazione d'ufficio del 26/10/2009 n.7582.1/2009 protocollo CZ0208970 per rettifica superficie per errore all'impianto istanza 208742/09 di ente urbano di mq **2.710,00** - derivante da variazione identificativi per allineamento mappa del 26/05/2004 n.9070.1/2004 protocollo CZ0127970 di unità da accertare di mq **2.710,00** - derivante da impianto meccanografico del 09/07/1985.

La quota vendibile è pari a **72/240**.

"descrizione dei beni" (cfr. Allegato 4).

Trattasi attualmente di corte pertinenziale/parcheggio/area di sosta antistante il fabbricato destinato a frantoio, in parte asfaltata ed in parte a verde. Dalla consultazione delle vecchie planimetrie catastali (anni '90), a seguito di controllo incrociato con l'aerofotogrammetria di supporto alle tavole del PRG (1998) e con le visure storiche dei beni, si evince che:

- Le tre p.lle sono indicate negli estratti di mappa con differente superficie e morfologia, corrette con istanza del 2009;
- Gli attuali estratto di mappa ed elaborato planimetrico della p.lla 78, riportano la corretta delimitazione dei beni;
- Le ex p.lle 11 e 12 sono attualmente occupate dalla corte di pertinenza della p.lla 78;
- L'unica unità immobiliare esistente è la ex p.lla 13.

La ex p.lla 13 è occupata dal frantoio distribuito tra piano terra e parziale soppalco.



Al piano terra troviamo l'area lavorazione del frantoio, avente doppio accesso (uno pedonale e l'altro carrabile), dotato di locale infermeria, che occupa circa metà dell'intera superficie della costruzione (lato sud). Sul lato nord è presente un deposito (con silos in acciaio) dotato di accesso carrabile, un laboratorio con annesso piccolo servizio igienico, un locale per l'imbottigliamento, un'area di disimpegno dotata di accesso carrabile, una scala in ferro di collegamento al soppalco. L'area soppalcata è utilizzata come deposito vario.

Le condizioni dell'immobile sono discrete.

Dotata di infissi in ferro di vecchia generazione, la struttura è caratterizzata da muratura portante di alto spessore intonacata e tinteggiata, da tramezzature in parte del tipo tradizionale intonacato e tinteggiato in parte da pannelli prefabbricati di vetro e ferro, da solaio di copertura in lamiera grecata coibentata, da rivestimenti e pavimentazioni in piastrelle di ceramica monocottura per il servizio igienico, da pavimentazione in resina epossidica di vario colore per la maggior parte dei locali.

La superficie rilevata, della ex p.lla 13, è la seguente (cfr. Allegato 5):

Sup. Lorda piano terra	mq	522,15
Sup. Lorda soppalco	mq	94,80
superficie convenzionale di vendita:	mq	616,95
superficie convenzionale di vendita in quota (72/240):	mq	185,08

ex p.lla 11	mq	320,00
ex p.lla 12	mq	27,00
superficie convenzionale di vendita:	mq	347,00
superficie convenzionale di vendita in quota (72/240):	mq	104,10

ex p.lla 14



Quesito n°4:

"dati catastali del bene" (cfr. Allegato 3).

N.C.T., Fg. 96, p.lla 14, soppresso a seguito di variazione del 07/12/2009 n.238278.1/2009, protocollo CZ0238278 in cui la p.lla 14 è stata **unita alla p.lla 78** - derivante da ente urbano di **mq 270,00** da variazione d'ufficio del 26/05/2004 n.9071.1/2004 protocollo CZ0127972 per variazione identificativo per

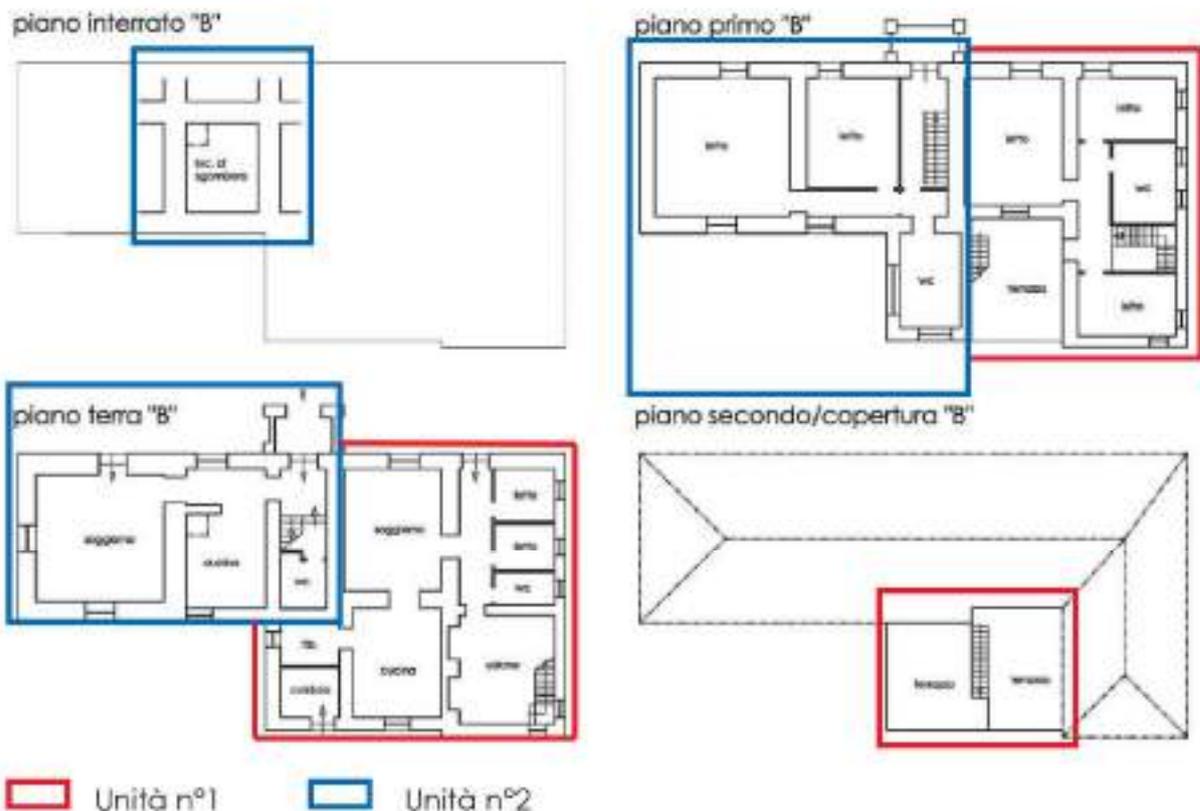
allineamento mappe - derivante da impianto meccanografico del 09/07/1985.

La quota vendibile è pari a **72/240**.

“ [REDACTED] descrizione [REDACTED] bene” (cfr. Allegato 4 e schema di seguito riportato).

Trattasi di fabbricato di antica edificazione, con struttura in muratura portante, su due livelli fuori terra. Suddiviso, allo stato, in due unità abitative differenti ed autonome, si articola nello specifico, in:

1. Unità immobiliare indipendente n°1 costituita da, al 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; al 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; con accesso dalla corte di pertinenza dell'attuale p.lla 78;
2. Unità immobiliare indipendente n°2 costituita da, al 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); al piano primo, n°2 camere da letto, n°1 ampio servizio igienico; con accesso dalla corte di pertinenza dell'attuale p.lla 78.



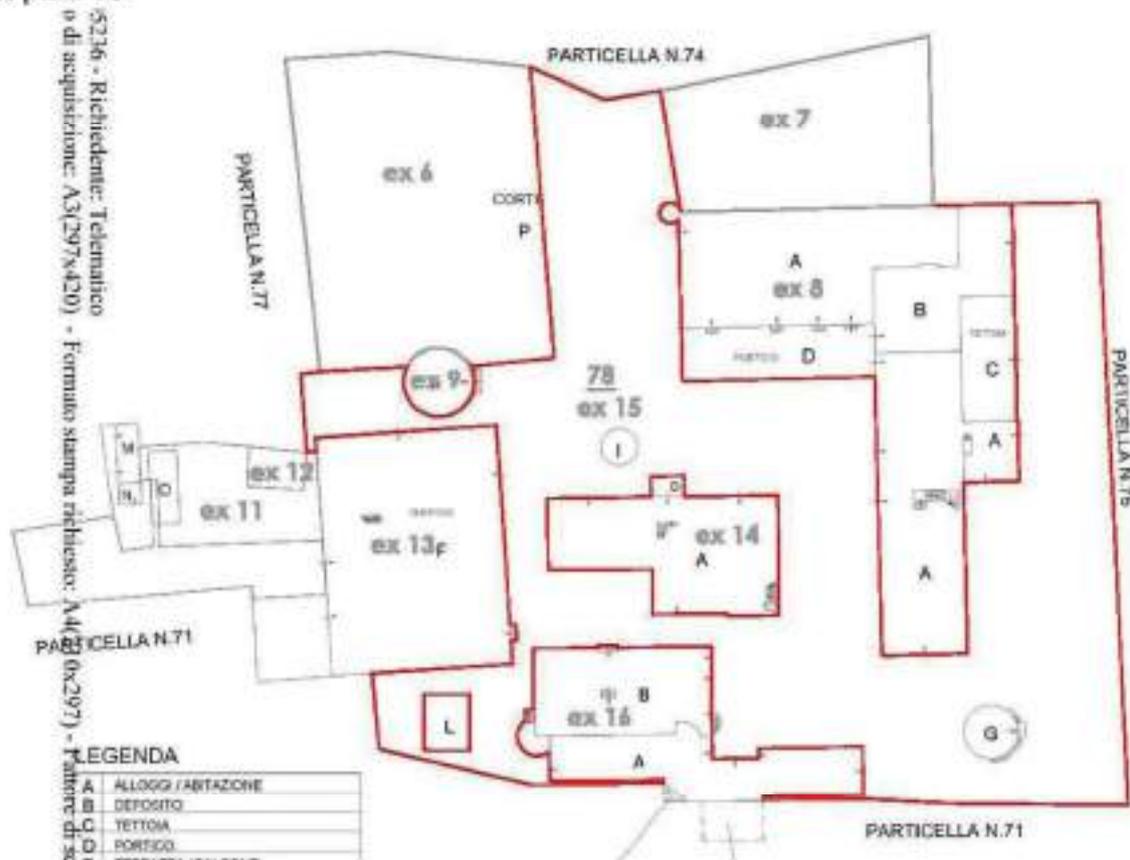
Le condizioni dell'immobile sono mediocri per quanto riguarda entrambe le unità immobiliari, con sostanziali problemi di infiltrazione di acqua/risalita umidità da più parti.

Dotata di infissi in legno di vecchia generazione, la struttura è caratterizzata da muratura portante di alto spessore intonacata e tinteggiata, da tramezzature tradizionali intonacate e tinteggiate, da solai in legno sia per la copertura che per l'interpiano, da rivestimenti e pavimentazioni in piastrelle di ceramica monocottura di vario colore e dimensione, da pavimentazione mista in graniglia, in ceramica monocottura, in cotto.

La superficie rilevata, al netto delle vigenti convenzioni per il calcolo della superficie lorda dei muri esterni fino a cm 50, è la seguente (cfr. Allegato 5: **Planimetria rilevata dei beni**):

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
superficie convenzionale di vendita in quota (72/240):	mq	155,30

ex p.lla 15



Quesito n°4:

"dati catastali del bene" (cfr. Allegato 3).

N.C.T., Fg. 96, p.lla 15, soppresso a seguito di variazione del 07/12/2009 n.238278.1/2009, protocollo CZ0238278 in cui la p.lla 15 è stata **unita alla p.lla 78** - derivante da corte di **mq3.580,00** da impianto meccanografico del 09/07/1985.

La quota vendibile è pari a **72/240**.

"descrizione del bene" (cfr. Allegato 4).

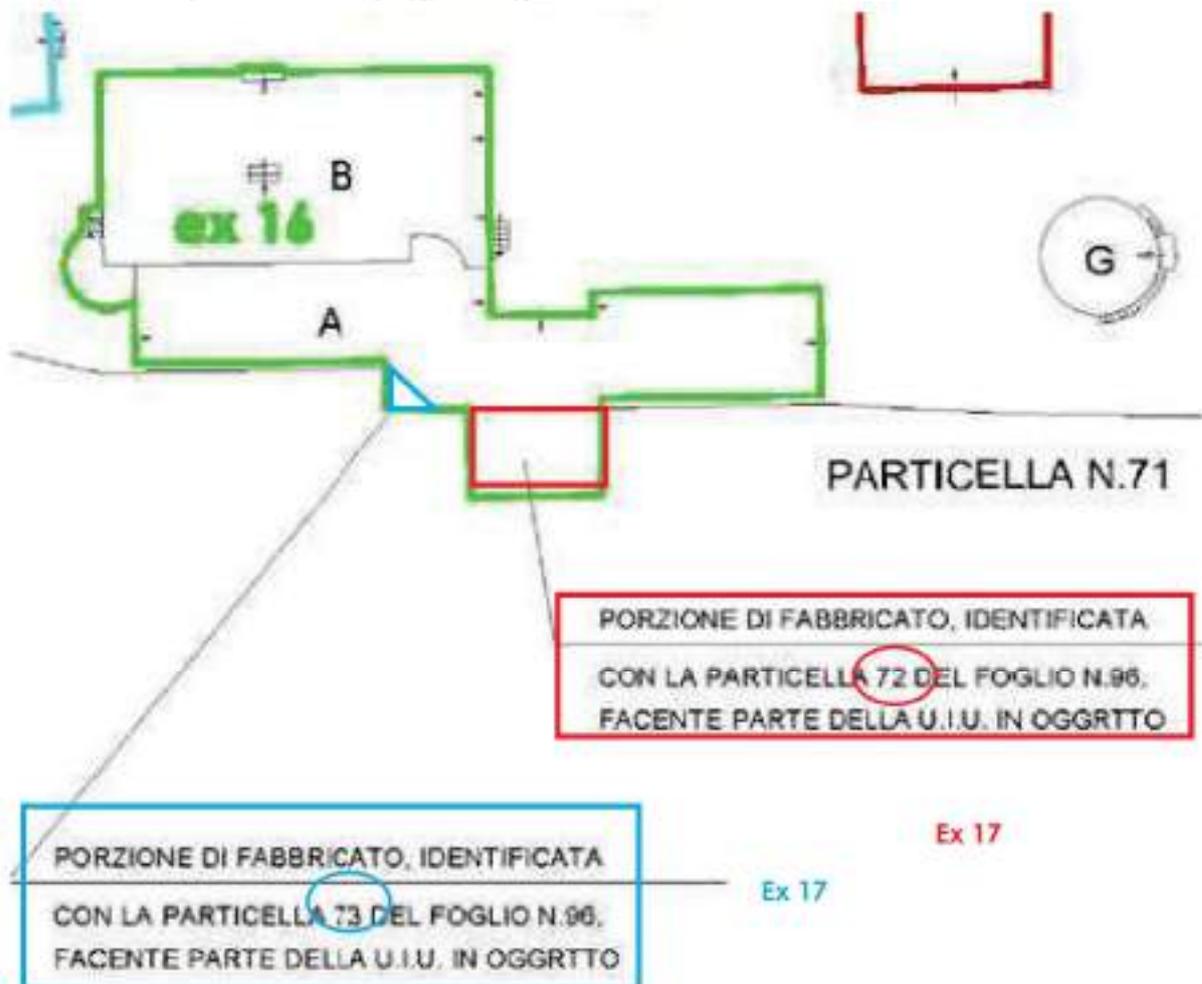
Trattasi di porzione di terreno adibito a corte, di attuale pertinenza della p.lla 78, delimitato sul lato nord dalla strada interpodereale (p.lla 74), ad est dalle p.lle 74 e 75 (ex p.lla 19), a sud dalla p.lla 71, 72 e 73 (ex p.lla 17), ad ovest dalla p.lla 77 (ex p.lla 10). Interamente pavimentata con pietra di Bisaccia posata ad opus incertum, con isole di verde caratterizzate da piante di particolare pregio, un pozzo di antica edificazione, un silos in muratura in stato di abbandono, una vasca di vegetazione. Per facilità di confronto, si evidenzia la presenza di un piccolo fabbricato facente parte inizialmente della ex p.lla 10 nella porzione che attualmente fa parte della

p.lla 78. Tale fabbricato, avente struttura in muratura portante, è adibito in parte a servizi igienici ed in parte a pesa. Lateralmente, vi è una pesa totalmente interrata. Posto che le superfici rilevate, sono le seguenti:

Sup. corte	mq	3.580,00
Sup. pozzo	mq	12,80
Sup. Silas in muratura	mq	27,35
Sup. vasca di vegetazione acqua	mq	37,20
Sup. servizi igienici + pesa	mq	22,05
Sup. pesa interrata	mq	24,00

Tali superfici, in sede di valutazione, saranno considerate individualmente trattandosi di elementi totalmente differenti tra loro sia per tipologia che per stato di conservazione.

ex p.lla 16 – p.lle 72 e 73 (ex p.lla 17)



La descrizione delle seguenti particelle viene accorpata in quanto unità immobiliari diversamente identificate al catasto per il posizionamento su due distinte particelle, ma facenti parte funzionalmente del medesimo fabbricato.

Quesito n°4:

"dati catastali del bene" (cfr. Allegato 3).

N.C.T., Fg. 96, p.lla 16, soppresso a seguito di variazione del 07/12/2009 n.238278.1/2009, protocollo CZ0238278 in cui la p.lla 16 è stata **unita alla p.lla 78** - derivante da fabbricato rurale di **mq 250,00** da impianto meccanografico del 09/07/1985.

La quota vendibile è pari a 72/240.

N.C.E.U., Fg. **96**, p.lla **72**, Zona Cens. **2**, Categoria **D/10**, Rendita **€ 196,00**, piano T e 1 – derivante da costituzione del 08/01/2010 n.42.1/2010 protocollo CZ0002745 – derivante da **N.C.T. ente urbano di mq 26,00** a seguito di variazione del 07/12/2009 n.237435.1/2009, protocollo CZ0237435 in cui è stata modificata la **p.lla 72 uliveto di mq 26,00** - derivante da frazionamento 07/12/2009 n.237435.1/2009, protocollo CZ0237435 in cui è stata soppressa l'originaria **p.lla 17 uliveto di mq 34.490,00** - da impianto meccanografico del 09/07/1985.

La quota vendibile è pari a 1/1.

N.C.E.U., Fg. **96**, p.lla **73**, Zona Cens. **2**, Categoria **D/10**, Rendita **€ 42,00**, piano T e 1 – derivante da costituzione del 08/01/2010 n.43.1/2010 protocollo CZ0002753 – derivante da **N.C.T. ente urbano di mq 3,00** a seguito di variazione del 07/12/2009 n.237435.1/2009, protocollo CZ0237435 in cui è stata modificata la **p.lla 73 uliveto di mq 3,00** - derivante da frazionamento 07/12/2009 n.237435.1/2009, protocollo CZ0237435 in cui è stata soppressa l'originaria **p.lla 17 uliveto di mq 34.490,00** - da impianto meccanografico del 09/07/1985.

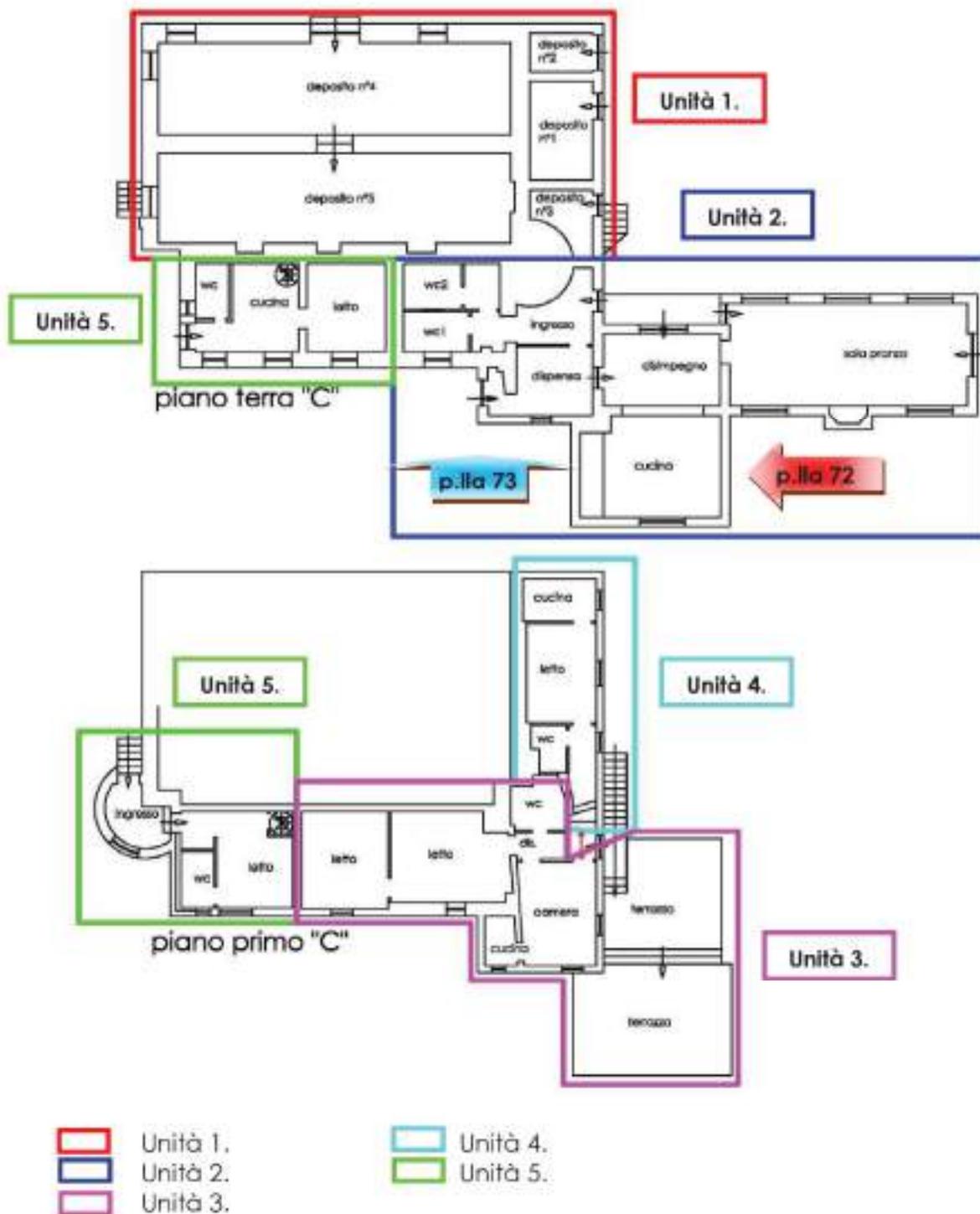
La quota vendibile è pari a 1/1.

"descrizione del bene" (cfr. **Allegato 4 e schema di seguito riportato**)

Trattasi di fabbricato di antica edificazione, con struttura in muratura portante, parzialmente su due livelli fuori terra. Suddiviso, allo stato, in sei unità immobiliari differenti ed autonome, si articola nello specifico, in:

1. Unità immobiliare indipendente, posta al piano terra, costituita da n°5 locali destinati a deposito (n°1, 2, 3, 4 e 5), con ingressi autonomi ed accessi dalla corte di pertinenza dell'attuale p.lla 78;
2. Unità immobiliare indipendente, posta al piano terra, 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. Tutti gli accessi avvengono dalla corte di pertinenza dell'attuale p.lla 78;
3. Unità immobiliare indipendente, posta al piano primo 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 dalla p.lla 72), ingresso principale in comune con l'unità immobiliare 4., ingresso indipendente, soggiorno con annessa cucina, disimpegno per accedere al servizio igienico ed alla camera da letto con annessa altra stanza;
4. Unità immobiliare indipendente, posta al piano primo 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;
5. Unità immobiliare indipendente, 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;





Le condizioni dell'immobile sono differenziate nelle varie unità immobiliari sopra individuate. Nello specifico:

- l'unità immobiliare 1. (rossa), non essendo mai stata ristrutturata, è allo stato in condizioni mediocri data anche la destinazione a deposito. È dotata di infissi in legno e ferro di vecchia generazione, di pavimentazione in cemento;
- l'unità immobiliare 2. (blu), in parte ristrutturata (ingresso, dispensa e servizi igienici) ed in parte edificata ex novo (disimpegno, cucina e sala pranzo), è allo stato in condizioni ottime anche se i lavori non sono stati del tutto completati. È dotata di infissi in alluminio di nuova generazione (alcune

rifinite ad arco), di rivestimento e pavimentazione in piastrelle di ceramica monocottura di qualità medio-alta;

- le unità immobiliari 3. (magenta) e 4. (ciano), non essendo mai state ristrutturate, sono allo stato in condizioni mediocri. Sono dotate di infissi in legno di vecchia generazione, di pavimentazione in graniglia. Necessitano di intervento di manutenzione ordinaria con eccezione del solaio di copertura in legno di recente ristrutturazione non documentata ma visibile;
- l'unità immobiliare 5. (verde), è allo stato in condizioni ottime data la recente ristrutturazione non documentata ma visibile. È dotata di infissi in legno di vecchia generazione recuperato, di rivestimento e pavimentazione in piastrelle di ceramica monocottura di qualità medio-alta, solaio di copertura in legno.

La superficie rilevata, al netto delle vigenti convenzioni per il calcolo della superficie lorda dei muri esterni fino a cm 50, è la seguente (cfr. Allegato 5):

Sup. Lorda (unità 1. - depositi)	mq	193,25
Sup. Lorda (unità 2. - sala e servizi)	mq	128,70
Sup. Lorda (p.lla 72 cucina) piano terra	mq	33,50
Sup. Lorda (p.lla 72 terrazzo) piano primo mq (33,50/4) =	mq	8,38
Sup. Lorda (p.lla 73 dispensa) piano terra	mq	2,50
Sup. Lorda (p.lla 73 cucina) piano primo	mq	2,50
Sup. Lorda (unità 3., 4.)	mq	116,05
Sup. Lorda terrazze e scala mq (30,10/4) =	mq	7,53
Sup. Lorda (unità 5) piano terra + piano primo	mq	79,30

Tali superfici, in sede di valutazione, saranno considerate individualmente per il differente stato di conservazione.

Quesito n°9: "formalità gravanti sul bene" (cfr. Allegato 7 e Allegato 8).

Dai certificati ipotecari agli atti (proc. n°47/2009 e 10/2014) e dalle indagini svolte presso il Comune di Lamezia Terme, a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sul soggetto, non grava nessun tipo di vincolo, eccetto quello relativo alle prescrizioni urbanistiche: zona di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua e zona di interesse paesaggistico ambientale, per come meglio specificato nella descrizione iniziale del quesito.

Quesito n°10: "formalità ipotecarie" (cfr. Allegato 7).

Dai certificati ipotecari agli atti (proc. n°47/2009 e 10/2014), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sull'immobile oggetto della procedura e sul soggetto, gravano le formalità di seguito riportate:

trascrizioni (sulla p.lla 78)

1. **Pignoramento del 11/04/2014**, R.P. 3598, R.G. 4432;

Iscrizioni (sulla p.lla 78) - nessuna

trascrizioni (sulle ex p.lle 6 e 7)

1. **Sequestro conservativo del 15/07/1994**, R.P. 11118, R.G. 13653;
annot. 1: Convalida Sequestro Conservativo del 18/03/1995, R.P. 315, R.G. 4966;
annot. 2: Dissequestro del 20/01/1997, R.P. 60, R.G. 1572 (nota annotata per **annullamento** in data 27/01/1997, R.P. 86, R.G. 2245);
annot. 3: Dissequestro parziale del 27/01/1997, R.P. 87, R.G. 2246;
annot. 4: Sentenza Condanna Esecutiva del 25/05/2009, R.P. 1278, R.G. 7171.
2. **Sequestro Conservativo del 10/02/1995**, R.P. 2443, R.G. 2786;



annot. 1: Dissequestro del 20/01/1997, R.P. 61, R.G. 1573 (nota annotata per **annullamento** in data 27/01/1997, R.P. 88, R.G. 2247);
annot. 2: Dissequestro parziale del 27/01/1997, R.P. 89, R.G. 2248 (nota annotata per **annullamento** in data 10/02/1997, R.P. 130, R.G. 3176).

trascrizioni (sulle ex p.lle 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16) - nessuna

Iscrizioni (sulle ex p.lle 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16)

1. **Ipoteca volontaria** del **14/06/1989**, R.P. 792, R.G. 8808 (**non rinnovata**) a favore di Sezione di Credito Agrario del Banco di Napoli (eccetto le ex p.lle 9 e 14);
annot. 1: Quietanza e conferma del 14/09/1989, R.P. 1233, R.G. 15259;
2. **Ipoteca volontaria** del **23/02/1991**, R.P. 265, R.G. 5002 (**non rinnovata**) a favore di Sezione di Credito Agrario del Banco di Napoli;
annot. 1: Erogazione a saldo del 26/07/1991, R.P. 1388, R.G. 14704;
3. **Ipoteca volontaria** del **23/03/1994**, R.P. 423, R.G. 5622 (**non rinnovata**) a favore di Banco di Napoli S.P.A.;
4. **Ipoteca volontaria** del **05/10/1994**, R.P. 1699, R.G. 19076 (**non rinnovata**) a favore di Banco di Napoli S.P.A. (rettifica alla precedente ipoteca per mancato inserimento del debitore non datore d'ipoteca).

Iscrizioni (sulle ex p.lle 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16)

1. **Ipoteca volontaria** del **03/07/2000**, R.P. 1754, R.G. 14411 a favore di Banco di Napoli S.P.A.

Iscrizioni (sulle ex p.lle 8, 11, 12, 16)

1. **Ipoteca legale** del **20/03/2008**, R.P. 621, R.G. 4325 a favore di EQUITALIA POLIS S.P.A.

Pertanto, i creditori iscritti risultano:

- ✓ **Erario dello Stato** (sequestro conservativo n°1 + pignoramento) **72/240**;
- ✓ **MOVIMENTO FEDERATIVO DEMOCRATICO CAMPANIA** (sequestro conservativo n°2) **1/6**;
- ✓ **MOVIMENTO FEDERATIVO DEMOCRATICO** (sequestro conservativo n°2) **1/6**;
- ✓ **MOVIMENTO CONSUMATORI CUNEO** (sequestro conservativo n°2) **1/6**;
- ✓ **COMITATO DIFESA CONSUMATORI** (sequestro conservativo n°2) **1/6**;
- ✓ **CODACONS** (sequestro conservativo n°2) **1/6**;
- ✓ **AIDMA** (sequestro conservativo n°2) **1/6**;
- ✓ **Banco di Napoli s.p.a.** (ipoteca volontaria) **300/1000**;
- ✓ **Equitalia Polis s.p.a.** (ipoteca legale) **3/10**.

Si precisa che, come già evidenziato nella relazione depositata in data 06/11/2014, **la quota di proprietà della p.lla 78 trascritta nel pignoramento è erroneamente di 1/1. La reale quota è di 72/240.**

Quesito n°12: (regolarità edilizia) (cfr. Allegato 8)

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lamezia Terme, si evince che i terreni ricadono in Zona "E1" – agricola ordinaria, per come meglio specificato in premessa. È soggetto, altresì, a vincolo paesaggistico-ambientale e di tutela dei corsi d'acqua.

Per ciò che concerne i fabbricati, dalle indagini svolte presso l'Ufficio Archivio del Comune di Lamezia Terme, è emerso che:

- La **ex p.lla 8** è stata edificata prima del 1967. È stata, poi, parzialmente ristrutturata modificandone la destinazione d'uso da stalla e fienile ad abitazione per il personale addetto alla conduzione dell'azienda. Tale



variazione, che ha interessato solo una parte dell'intero fabbricato (unità 6, su due livelli), è stata autorizzata con **Concessione Edilizia n°1930 del 26/04/1989**. Il rilascio della C.E. è stato condizionato dall'asservimento di mq39.800,00 della ex p.lla 19 (ora 74) in virtù di atto del 26/05/1988, rep. 57366, rogito notaio Notaro, registrato a Lamezia Terme il 01/06/1988 n°309. Allo stato, sono state rilevate delle modifiche interne (manca un servizio igienico) che dovranno essere sanate tramite SCIA in sanatoria con un costo pari a circa € 516,00;

- La **ex p.lla 16** è stata edificata prima del 1967. È stata, poi, ampliata ed autorizzata con **Concessione Edilizia n°2279 del 26/04/1991**. Il rilascio della C.E. è stato condizionato dall'asservimento di mq 7.955,00 della ex p.lla 19 (ora 74) in virtù di atto del 26/03/1991, rep. 68603, rogito notaio Notaro, registrato a Lamezia Terme il 03/04/1991 n°192. Successivamente, è stata presentata una richiesta di completamento delle opere indicate nella C.E. n°2279 del 26/04/1991, autorizzate con **Permesso a Costruire n° C/44 del 10/03/2005**. Tuttavia, la cucina individuata dalla p.lla 72 ed il camino della sala individuata sulla ex p.lla 15, risultano **totalmente abusive**: potranno comunque essere sanate previa presentazione di SCIA in sanatoria, autorizzazione paesaggistica e, probabilmente, ulteriore asservimento dell'attuale p.lla 74 (allo stato non precisamente quantificabile ma di circa mq 3.200,00). Il tutto per un costo complessivo di circa **€ 5.000,00** corrispondente, in caso di diniego nel rilascio dell'autorizzazione, alle spese necessarie per la demolizione. Tale importo sarà detratto dal valore del bene.

Per i restanti fabbricati, si è potuto appurare che, posto l'edificazione per tutti i beni in data antecedente il 1967, non è presente alcun tipo di autorizzazione:

- La ex p.lla 9, in ottime condizioni, è stata soggetta a recente ristrutturazione non documentata ma visibile;
- La ex p.lla 12, è stata demolita anche se manca la documentazione;
- La ex p.lla 13, in ottime condizioni, è stata soggetta a recente ristrutturazione non documentata ma visibile.

Quesito n°13 (stima) (cfr. Allegato 9)

ex p.lla 6	prato (già stimato)		€ 25,00/mq;
ex p.lla 7	corte/parcheggio (già stimato)		€ 5,00/mq;
ex p.lla 8	(unità 1, - studio)		€ 450,00/mq;
	(unità 1, - porticato) al 25%		€ 100,00/mq
	(unità 2., 3. - alloggi personale)		€ 450,00/mq;
	(unità 4. - depositi)	€ 350,00 - 35% =	€ 227,50/mq;
	(unità 4. - tettoia)		€ 50,00/mq;
	(unità 5. - alloggio personale)		€ 450,00/mq;
	(unità 6. - area padronale - cucina)		€ 550,00/mq;
	(unità 6. - area padronale - dispensa)		€ 450,00/mq;
	(unità 6. - area padronale p.t., p.p.)		€ 550,00/mq;
ex p.lla 13	frantoio		€ 350,00/mq;
ex p.lla 14	(unità 1., 2. - alloggi personale)	€ 450,00 - 20% =	€ 360,00/mq;
ex p.lla 16	(unità 1. - depositi)	€ 350,00 - 35% =	€ 227,50/mq;
	(unità 2. - sala e servizi)		€ 550,00/mq;
	(unità 2. - p.lla 72 cucina p.t. + terrazzo p.p.)		€ 450,00/mq;
	(unità 2. - p.lla 72 forno in muratura p.t.)		€ 1.300,00/mq;
	(unità 2. - p.lla 73 dispensa p.t.)		€ 450,00/mq;
	(unità 2. - p.lla 73 cucina p.p.)		€ 350,00/mq;



	(unità 3., 4. – alloggi personale)	€ 350,00/mq;
	(unità 3., 4. – scale e terrazzo)	€ 450,00/mq;
	(unità 5. – alloggio personale)	€ 450,00/mq;
ex p.lla 15	corte di pertinenza	€ 25,00/mq;
	silos in muratura	€ 100,00 – 55% - 75% = € 11,25/mc;
	pozzo	€ 400,00 – 55% = € 180,00/ml;
	vasca	€ 8.000,00 – 55% - 45% = € 1.980,00/cad;
	servizi igienici + pesa	€ 350,00 – 35% = € 227,50/mq;
	pesa interrata	€ 350,00 – 40% = € 210,00/mq.

Ex p.lla 6

superficie convenzionale di vendita: mq 980,00
VALORE VENALE = mq 980,00 x €/mq 25,00 = **€ 24.500,00** **QUOTA INTERA**

Essendo la quota parte vendibile di tale bene non intera ma pari a 72/240, si avrà:
 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.lla 7

superficie convenzionale di vendita: mq 530,00
VALORE VENALE = mq 530,00 x €/mq 5,00 = **€ 2.650,00** **QUOTA INTERA**

Essendo la quota parte vendibile di tale bene non intera ma pari a 72/240, si avrà:
 72/240 di mq 530,00 = mq 159,00
 Mq 159,00 x € 5,00 = € 795,00 **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**

Essendo la quota parte vendibile di tale bene non intera ma pari a 72/240, si avrà:
 72/240 di mq 71,10 = mq 21,33
 Mq 21,33 x € 450,00 = € 9.598,50 **QUOTA VENDIBILE PARI A 72/240**

Ex p.lla 8 (unità 1. - porticato)

Sup. Lorda (unità 1. - porticato) mq 120,75
 superficie convenzionale di vendita: mq 120,75
VALORE VENALE = mq 120,75 x €/mq 100,00 = **€ 12.075,00** **QUOTA INTERA**

Essendo la quota parte vendibile di tale bene non intera ma pari a 72/240, si avrà:
 72/240 di mq 120,75 = mq 36,22
 Mq 36,22 x € 100,00 = € 3.622,50 **QUOTA VENDIBILE PARI A 72/240**

Ex p.lla 8 (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**

Essendo la quota parte vendibile di tale bene non intera ma pari a 72/240, si avrà:
 72/240 di mq 233,30 = mq 69,99
 Mq 69,99 x € 450,00 = € 31.495,50 **QUOTA VENDIBILE PARI A 72/240**

Ex p.lla 8 (unità 4.)

Sup. Lorda depositi mq 148,75
VALORE VENALE = mq 148,75 x €/mq 227,50 = **€ 33.840,63** **QUOTA INTERA**

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

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



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

Ex p.lla 8 (unità 5.)

superficie convenzionale di vendita

mq 52,75

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

QUOTA INTERA

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

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

Mq 15,82 x € 450,00 = € 7.121,25

QUOTA VENDIBILE PARI A 72/240

Ex p.lla 8 (unità 6.)

Sup. Lorda (cucina) piano terra

mq 76,70

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

QUOTA INTERA

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

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

Mq 23,01 x € 550,00 = € 12.655,50

QUOTA VENDIBILE PARI A 72/240

Ex p.lla 8 (unità 6.)

Sup. Lorda (dispensa) piano terra

mq 45,50

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

QUOTA INTERA

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

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

Mq 13,65 x € 450,00 = € 6.142,50

QUOTA VENDIBILE PARI A 72/240

Ex p.lla 8 (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

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

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

€31.995,00 + €12.075,00 + €104.985,00 + €38.243,13 + €23.737,50 + €42.185,00 +

€20.475,00 + €176.715,00 = € 450.410,63

QUOTA VENDIBILE PARI A 72/240

€9.598,50 + €3.622,50 + €31.495,50 + €11.472,94 + €7.121,25 + €12.655,50 + €6.142,50

+ €53.014,50 = € 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

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

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**

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

Essendo la quota parte vendibile di tale bene non intera ma pari a 72/240, si avrà:
72/240 di mq 193,25 = mq 57,97
Mq 57,97 x € 227,50 = € 13.189,31

QUOTA VENDIBILE PARI A 72/240

Ex p.lla 16 (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

Ex p.lla 16 (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

Ex p.lla 16 (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

Ex p.lla 16 (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

€43.964,38 + €70.785,00 + €40.617,50 + €3.388,50 + €35.685,00 = € 194.440,38

QUOTA VENDIBILE PARI A 72/240

€13.189,31 + €21.235,50 + €12.185,25 + €1.016,55 + €10.705,50 = € 58.332,11

Ex p.lla 16 (unità 2. – **p.lla 72**)

Sup. Lorda (p.lla 72) piano terra	mq	33,50	
Sup. Lorda (p.lla 72 terrazzo) piano primo	mq	8,38	
superficie convenzionale di vendita	mq	41,88	
VALORE VENALE = mq 41,88 x €/mq 450,00 =			€ 18.846,00
Sup. Forno in muratura	mq	3,65	
superficie convenzionale di vendita	mq	3,65	
VALORE VENALE = mq 3,65 x €/mq 1.300,00 =			€ 4.745,00
Essendo la quota parte vendibile di tale bene intera, si avrà:			
€ 18.846,00 + € 4.745,00 =	€ 23.591,00	QUOTA VENDIBILE PARI A 1/1	

Ex p.lla 16 (unità 2. – **p.lla 73**)

Sup. Lorda (p.lla 73 dispensa) piano terra	mq	2,50	
superficie convenzionale di vendita	mq	2,50	
VALORE VENALE = mq 2,50 x €/mq 450,00 =			€ 1.125,00
Sup. Lorda (p.lla 73 cucina) piano primo	mq	2,50	
superficie convenzionale di vendita	mq	2,50	
VALORE VENALE = mq 2,50 x €/mq 350,00 =			€ 875,00
Essendo la quota parte vendibile di tale bene intera, si avrà:			
€ 1.125,00 + € 875,00 =	€ 2.000,00	QUOTA VENDIBILE PARI A 1/1	

Il tutto per un totale complessivo di:

QUOTA VENDIBILE INTERA €23.591,00 + €2.000,00 = **€ 25.591,00**

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**

silos in muratura, pozzo, vasca, servizi igienici + pesa, pesa interrata

Come specificato in premessa, detti beni immobili fanno parte degli **impianti fissi aziendali**. Edificati primo del biennio 1988-1989 ed in stato di conservazione scadente e/o con caratteristiche costruttive obsolete, potranno essere valutati applicando un opportuno coefficiente di deprezzamento in rapporto, in particolare, alla vetustà, alla obsolescenza tecnologica e funzionale ed ad ulteriori

aspetti che ordinariamente caratterizzano il valore di un immobile. Pertanto, considerando il coefficiente di vetustà, per un'età compresa tra i 16 ed i 20 anni, pari a circa il **55%** di deprezzamento, occorrerà detrarre una percentuale per lo stato di conservazione del bene (variabile a seconda del bene) ed una per l'obsolescenza tecnologica (variabile a seconda del bene). Tali percentuali sono state calcolate come segue:

silos in muratura	€ 100,00/mc –	55% - 75% =	€ 11,25/mc;
pozzo	€ 400,00/ml –	55% =	€ 180,00/ml;
vasca	€ 8.000,00 –	55% - 45% =	€ 1.980,00/cad;

per ciò che concerne i servizi igienici e la pesa, non ancora completati, al valore di mercato sarà applicato un coefficiente di deprezzamento (corrispondente alla porzione di lavori mancanti e di ripristino della struttura lesionata) pari a circa il 35%. Una percentuale del 40% sarà, invece, detratta per la pesa interrata, per come previsto nel prontuario di riferimento.

In definitiva si avrà:

servizi igienici + pesa	€ 350,00/mq –	35% =	€ 227,50/mq;
pesa interrata	€ 350,00/mq –	40% =	€ 210,00/mq;

Alla luce della su descritta stima al metro quadrato, il valore dei beni è il seguente:

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 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

€135.607,50 + €3.692,25 + €2.286,00 + €1.980,00 + €5.016,38 + €5.040,00 = **€153.622,13**

QUOTA VENDIBILE PARI A 72/240

€40.682,25 + €1.107,68 + €685,80 + €594,00 + €1.504,91 + €1.512,00 = **€ 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 - (unità 6. – area padronale - salone)	€ 20.475,00 € 176.715,00	€ 6.142,50 € 53.014,50
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
p.lle 72, 73 € 25.591,00 QUOTA 1/1

Quesito n° 5 - precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulta essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà:

In data 24/03/1976, con **atto di compravendita** rogito notaio Dott. Giancarlo Laurini, rep. 17207, racc. 1627, il [REDACTED] vende l'intero compendio pignorato, assieme a maggiore consistenza, al debitore per la quota di 1/1 relativa alle p.lle 17 e 19, per la quota di 9/30 relativa alle p.lle 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 - 16.

Tutte le particelle acquistate sono state soppresse per generare quelle descritte in precedenza (cfr. **Allegato 6: Atto di proprietà**).

Quesito n° 6 - valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà;

I beni individuati dalle p.lle 71 – 72 - 73 (ex p.lla 17), 74 – 75 – 76 (ex p.lla 19), sono di piena proprietà e, pertanto, non si ritiene necessario operare un'ipotesi di suddivisione.

I beni individuati dalle p.lle 77 (ex p.lla 10) e 78 (ex p.lle 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16) sono, invece, in situazione di comproprietà per la quota di 72/240.

In quest'ultimo caso, la **prima ipotesi** che si propone fortemente è quella della **vendita in quota**.

In particolare, per come riportato nella descrizione, i beni soggetti a comproprietà sono diversi per tipologia, superficie e valore. L'intero complesso edilizio è, comunque, a servizio dell'[REDACTED] per come anche accatastata. La vendita della sola quota del debitore, pari a 72/240, manterrebbe l'unicità dell'azienda e permetterebbe alla stessa di proseguire l'attività in essere, senza alcuna limitazione.

Solo nel caso in cui non si dovesse ritenere opportuna la prima ipotesi, la sottoscritta, partendo dalla valutazione effettuata, ha individuato alcune parti del complesso edilizio che potrebbero corrispondere alla quota parte del debitore.

Nella fattispecie, in primo luogo è stata inglobata anche la p.lla 77 (ex p.lla 17) di proprietà sempre nella quota di 72/240.

A questo punto, premesso che:

- l'individuazione di un singolo o più fabbricati non equivale alla quota del debitore e, pertanto, sarebbe necessaria una compensazione monetaria di oltre € 15.000,00 nella migliore delle ipotesi, il tutto senza prevedere il valore della corte di pertinenza da assegnare e necessaria per accedere ai beni;
- le p.lle 72 e 73 sono parte integrante della ex p.lla 16 (comprensiva di modifiche ed ampliamenti) e sono situate a confine con la p.lla 71 di piena proprietà del debitore;

è sembrato logico considerare l'intero fabbricato ex p.lla 16 come punto di partenza per l'ipotesi di divisione, al fine di semplificare contestualmente le operazioni di vendita eliminando le diverse quote di proprietà (non altrimenti divisibili).

Ma la sola ex p.lla 16, non è risultata sufficiente a coprire la quota pignorata, pertanto, si è proceduto integrando la ex p.lla 7 (parcheggio), una porzione della ex p.lla 8 (in riferimento agli alloggi per il personale, ai depositi ed alle tettoie utilizzabili per l'attività agricola) posta a confine con gli immobili di piena proprietà del debitore. Infine, è stata individuata una porzione di corte che, principalmente,



garantisce la fruizione del bene da 'isolare', secondariamente compensasse completamente la quota del debitore. Per tale ragione, la superficie di corte (ex p.lla 15) individuata è pari a circa **mq 1240,25**. Si precisa, però, che tali calcoli fanno riferimento a schemi grafici, allo stato non supportati da un necessario rilievo topografico.

In definitiva, l'accesso ai beni così individuati, sarebbe del tutto autonomo.

Quesito n° 7 - dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento.

I beni costituiscono parte integrante dell' [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] pertanto sono occupati dalla stessa società (tutti i comproprietari) ed utilizzati per la propria attività commerciale/agricola.

Quesito n° 8 - indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio e indicando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso;

L'estratto dell'atto di matrimonio non è stato prodotto in quanto è stato verbalmente riferito dall'Avv. [REDACTED] [REDACTED] che il debitore è vedovo.

Quesito n° 9 - riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;

Dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Lamezia Terme in data 13/02/2013, si evince che i terreni oggetto di pignoramento, in base al Piano Regolatore Generale, ricadono nella:

- zona E1 – agricola ordinaria;
- zona di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua.

Le Norme Tecniche di attuazione sono:

- zona sottoposta a vincolo (fiume);
- zona di interesse paesaggistico ambientale.



In pratica, sono ammissibili le trasformazioni inerenti:

- a) gli interventi silvo-colturali;
- b) le nuove edificazioni di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura;
- c) le nuove edificazioni di annessi rustici;
- d) la trasformazione degli edifici esistenti.

Nel caso specifico, la trasformazione/ristrutturazione/ampliamento di porzioni di fabbricati già esistenti è già stata vincolata a diversi atti di asservimento.

In particolare, la p.lla 74 (ex 70, ex 19) è, allo stato e almeno fino al 01/04/2019, vincolata per tutta la superficie di mq 238.262,00 (ex p.lla 70 comprendente l'attuale 74, 75 e 76) ad atto di asservimento del 01/04/2009 rep. 8850, tra il Segretario Generale del Comune di Lamezia Terme Dott. Nicola Falcone ed il sig. [REDACTED] in qualità di Rappresentante Legale dell' [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 08/04/2009, R.G. 4743, R.P. 3345.

Si fa presente che sullo stesso bene (p.lla 74), sussistono altri atti di asservimento, due trascritti alla Conservatoria e due registrati all'Ufficio delle Entrate di Lamezia Terme, legati al rilascio di autorizzazioni comunali per ristrutturazione/ampliamento di fabbricati inseriti nel "Feudo" e facenti parte dell'attuale p.lla 78 (quest'ultima rientrante nella stima per le porzioni relative alle ex p.lle 6 e 7).

Tali atti, a differenza dell'ultimo del 2009, non esplicitano la durata, vincolano le porzioni asservite al volume dei fabbricati realizzati, precisando che l'area di che trattasi "...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, successioni, ecc."

Nella fattispecie, gli atti sopra citati sono i seguenti:

- atto di asservimento del 02/06/1983 della superficie di **mq 2.915,00** per la realizzazione del deposito porzione della p.lla 75 – Concessione Edilizia n°1236 del 30/06/1983 - rep. 42606, rogito notaio Dott. Francesco Notaro, **trascritto** presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 09/06/1983, R.G. 10457, R.P. 9215 (planimetria di riferimento non trovata nel fascicolo);
- atto di asservimento del 26/05/1988 della superficie di **mq 39.800,00** per la ristrutturazione della ex p.lla 8 ora rientrante nella p.lla 78 – Concessione Edilizia del 21/05/1987 - rep. 57366, rogito notaio Dott. Francesco Notaro, **registrato** a Lamezia Terme il 01/06/1988 al n°309;



- atto di asservimento del 26/03/1991 della superficie di **mq 7.955,00** per la costruzione di un fabbricato rurale ricadente nella ex p.lla 15 ora rientrante nella p.lla 78 - del deposito porzione della p.lla 75 - Concessione Edilizia n°2279 del 26/04/1991 - rep. 68603, rogito notaio Dott. Francesco Notaro, **registrato** a Lamezia Terme il 03/04/1991 al n°192 vol. 2;
- atto di asservimento del 01/04/2009 della superficie di **mq 238.262,00** per la costruzione di una tettoia annessa all'officina porzione della p.lla 75 - Permesso a Costruire n°47 del 20/04/2009 - rep. 8850, tra il Segretario Generale del Comune di Lamezia Terme Dott. Nicola Falcone ed il sig. [REDACTED] [REDACTED] in qualità di Rappresentante Legale dell' [REDACTED] [REDACTED], per un periodo non inferiore a 10 anni, **trascritto** presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 08/04/2009, R.G. 4743, R.P. 3345, rinvenuto con l'aggiornamento delle visure ipotecarie.

Inoltre, sempre dai certificati ipocatastali agli atti, si evidenzia la **costituzione di una servitù coattiva** per passaggio di **acquedotto**, a seguito di atto amministrativo del Responsabile del Procedimento Espropriativo del Demanio dello Stato (Roma) datato 20/04/2006, rep. 2674/231, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 04/05/2006, R.G. 8142, R.P. 5588.

In conclusione, almeno fino al 01/04/2019, l'attuale p.lla 74 (ex 70, ex 19), per l'intera superficie, risulta essere asservita alla p.lla 75 per l'atto unilaterale di obbligo edilizio del 2009; al contempo, la stessa risulterebbe essere asservita senza limiti di tempo per la superficie complessiva di mq 50.670,00 a seguito dei restanti atti sopra descritti.

In aggiunta, le p.lle 74 (ex 70, ex 19) e 71 (ex 17) sono soggette a servitù coattiva di acquedotto per il Consorzio di Bonifica della Piana di Sant'Eufemia, rispettivamente per mq 715,00 e mq 642,00.

Si precisa, altresì, che al fine di sanare l'edificazione (cucina) individuata dalla p.lla 72, sarà probabilmente necessario un ulteriore asservimento di circa mq 3.150,00.

Pertanto:

- la p.lla **74** risulta **vincolata** per complessivi **mq 51.385,00** senza limiti di tempo;
- la p.lla **74** risulta **vincolata** per complessivi **mq 238.262,00 fino al 01/04/2019**;
- la p.lla **71** risulta **vincolata** per complessivi **mq 642,00** senza limiti di tempo;
- le p.lle **71/74** potrebbe essere **vincolate** (singolarmente) per ulteriori **mq3.150,00**.



Quesito n° 10 - riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, 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;

Dai Certificati rilasciati dal Conservatore dell'Agenzia del Territorio di Catanzaro presenti agli atti di entrambe le procedure e dalle visure ipotecarie aggiornate effettuate per soggetto, a favore e contro, che si allegano alla presente relazione come parte integrante (cfr. **Allegato 7: Certificazione Ipotecaria e Visure Conservatoria RR.II. aggiornate**), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sugli immobili oggetto della procedura e sul soggetto, gravano le formalità di seguito riportate.

Iscrizioni

1. Ipoteca volontaria del 14/06/1989 a favore di Sezione di Credito Agrario del Banco di Napoli (**non rinnovata**) sulle ex p.lle 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 (R.P. 792, R.G. 8808);
annot.: Quietanza e conferma del 14/09/1989;
2. Ipoteca volontaria del 23/02/1991 a favore di Sezione di Credito Agrario del Banco di Napoli (**non rinnovata**) sulle ex p.lle 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 (R.P. 265, R.G. 5002);
annot.: Erogazione a saldo del 26/07/1991;
3. Ipoteca volontaria con quietanza del 23/03/1994 a favore di Banco di Napoli s.p.a. (**non rinnovata**) sulle ex p.lle 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 (R.P. 423, R.G. 5622);
4. Ipoteca volontaria con quietanza del 05/10/1994 a favore di Banco di Napoli s.p.a. (**non rinnovata**) sulle ex p.lle 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 (R.P. 1699, R.G. 19076) – rettifica per mancato inserimento del debitore non datore di ipoteca;
5. Ipoteca volontaria del 03/07/2000 a favore di Banco di Napoli s.p.a. sulle ex p.lle 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16 (R.P. 1754, R.G. 14411);
annot.: modifica durata ammortamento del 16/12/2006;
6. Ipoteca legale del 20/03/2008 a favore di Equitalia Polis s.p.a. sulle ex p.lle 8, 11, 12, 16 (R.P. 621, R.G. 4325).



Trascrizioni

1. Sequestro Conservativo del 15/07/1994 a favore di Erario dello Stato sulle ex p.lle 6, 7, 10, 17, 19;
 - annot. 1: Convalida Sequestro Conservativo del 18/03/1995 ;
 - annot. 2: Dissequestro Parziale del 20/01/1997;
 - annot. 3: Annullamento Dissequestro Parziale del 27/01/1997;
 - annot. 4: Dissequestro Parziale del 27/01/1997;
 - annot. 5: Sentenza Condanna Esecutiva del 25/05/2009.
2. Sequestro Conservativo del 10/02/1995 a favore di 5 soggetti sulle ex p.lle 6, 7, 10, 17, 19;
 - annotazione 1: Dissequestro Parziale del 20/01/1997;
 - annotazione 2: Annullamento Dissequestro Parziale del 27/01/1997;
 - annotazione 3: Dissequestro Parziale del 27/01/1997;
 - annotazione 4: Annullamento Dissequestro Parziale del 10/02/1997;
3. Pignoramento del 11/04/2014, R.P. 3598, R.G. 4432.

ISCRIZIONI CONTRO

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

Nota di Iscrizione del **14/06/1989**
 Registro generale **8808**
 Somma garantita **€ 138.000.000**

Registro particolare **792**
 Numero Repertorio **61321** del **09/06/1989**

Quadro B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1	M208 – Lamezia Terme (CZ)				
Catasto	T	Sez. Urb. B	Fgl. 96	Part. 6	Sub. -
Natura	T	M. Quadri 980			
Indirizzo	Località Feudo (ex Comune di Sambiasi)				
Immobile n.2	M208 – Lamezia Terme (CZ)				
Catasto	T	Sez. Urb. B	Fgl. 96	Part. 7	Sub. -
Natura	T	M. Quadri 530			
Indirizzo	Località Feudo (ex Comune di Sambiasi)				
Immobile n.3	M208 – Lamezia Terme (CZ)				
Catasto	T	Sez. Urb. B	Fgl. 96	Part. 8	Sub. -
Natura	T	M. Quadri 860			
Indirizzo	Località Feudo (ex Comune di Sambiasi)				
Immobile n.4	M208 – Lamezia Terme (CZ)				
Catasto	T	Sez. Urb. B	Fgl. 96	Part. 11	Sub. -
Natura	T	M. Quadri 320			
Indirizzo	Località Feudo (ex Comune di Sambiasi)				
Immobile n.5	M208 – Lamezia Terme (CZ)				
Catasto	T	Sez. Urb. B	Fgl. 96	Part. 10	Sub. -
Natura	T	M. Quadri 1.100			
Indirizzo	Località Feudo (ex Comune di Sambiasi)				
Immobile n.6	M208 – Lamezia Terme (CZ)				
Catasto	T	Sez. Urb. B	Fgl. 96	Part. 12	Sub. -
Natura	X	M. Quadri 27			
Indirizzo	Località Feudo (ex Comune di Sambiasi)				
Immobile n.7	M208 – Lamezia Terme (CZ)				
Catasto	T	Sez. Urb. B	Fgl. 96	Part. 16	Sub. -
Natura	X	M. Quadri 250			
Indirizzo	Località Feudo (ex Comune di Sambiasi)				
Immobile n.8	M208 – Lamezia Terme (CZ)				
Catasto	T	Sez. Urb. B	Fgl. 96	Part. 15	Sub. -



Natura T M.Quadri 3,580
Indirizzo Località Feudo (ex Comune di Sambiasi)
Quadro C – Soggetti

A FAVORE

1.1 SEZIONE DI CREDITO AGRARIO DEL BANCO DI NAPOLI
Con sede in: CATANZARO (CZ)
Codice Fiscale: 00397500638
Quota: 1/1 relativamente all'unità neg. 1 Diritto: (1) PIENA PROPRIETA'

CONTRO

1.1 OMISSIS
2.1 [REDACTED]
Nato a: [REDACTED]
Codice Fiscale: [REDACTED]
Quota: 9/30 relativamente all'unità neg. 1 Diritto: (1) PIENA PROPRIETA'
3.1 OMISSIS
4.1 OMISSIS
5.1 OMISSIS
6.1 OMISSIS
7.1 OMISSIS
8.1 OMISSIS
9.1 OMISSIS

DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA

1.1 OMISSIS

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – QUIETANZA E CONFERMA

Domanda di annotazione del 14/09/1989 Registro particolare 1233
Registro generale 15259 Numero Repertorio 61456 del 30/06/1989
Formalità di riferimento R.P. 792 del 14/06/1989

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

1.1 SEZIONE DI CREDITO AGRARIO DEL BANCO DI NAPOLI
Con sede in: CATANZARO (CZ)
Codice Fiscale: 00397500638

CONTRO

1.1 OMISSIS
2.1 OMISSIS
3.1 OMISSIS
4.1 [REDACTED]
Nato a: [REDACTED]
Codice Fiscale: [REDACTED]
5.1 OMISSIS
6.1 OMISSIS
7.1 OMISSIS
8.1 OMISSIS
9.1 OMISSIS
10.1 OMISSIS
11.1 OMISSIS

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 E. 186.000.000

Quadro B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1	M208 – Lamezia Terme (CZ)				
Catasto	T	Sez. Urb. B	Fgl. 96	Part. 6	Sub. -
Natura	T	M.Quadri 980			
Indirizzo	Loc. Feudo				
Immobile n.2	M208 – Lamezia Terme (CZ)				
Catasto	T	Sez. Urb. B	Fgl. 96	Part. 7	Sub. -
Natura	T	M.Quadri 530			
Indirizzo	Loc. Feudo				
Immobile n.3	M208 – Lamezia Terme (CZ)				
Catasto	T	Sez. Urb. B	Fgl. 96	Part. 8	Sub. -
Natura	R	M.Quadri 860			
Indirizzo	Loc. Feudo				
Immobile n.4	M208 – Lamezia Terme (CZ)				
Catasto	T	Sez. Urb. B	Fgl. 96	Part. 9	Sub. -
Natura	R	M.Quadri 36			
Indirizzo	Loc. Feudo				

Immobile n.5	M208 – Lamezia Terme (CZ)				
Catasto	T Sez. Urb. B Fgl. 96	Part. 11	Sub. -		
Natura	R M. Quadri 320				
Indirizzo	Loc. Feudo				
Immobile n.6	M208 – Lamezia Terme (CZ)				
Catasto	T Sez. Urb. B Fgl. 96	Part. 10	Sub. -		
Natura	T M. Quadri 1.100				
Indirizzo	Loc. Feudo				
Immobile n.7	M208 – Lamezia Terme (CZ)				
Catasto	T Sez. Urb. B Fgl. 96	Part. 12	Sub. -		
Natura	R M. Quadri 27				
Indirizzo	Loc. Feudo				
Immobile n.8	M208 – Lamezia Terme (CZ)				
Catasto	T Sez. Urb. B Fgl. 96	Part. 13	Sub. -		
Natura	R M. Quadri 2710				
Indirizzo	Loc. Feudo				
Immobile n.9	M208 – Lamezia Terme (CZ)				
Catasto	T Sez. Urb. B Fgl. 96	Part. 14	Sub. -		
Natura	R M. Quadri 270				
Indirizzo	Loc. Feudo				
Immobile n.10	M208 – Lamezia Terme (CZ)				
Catasto	T Sez. Urb. B Fgl. 96	Part. 16	Sub. -		
Natura	R M. Quadri 250				
Indirizzo	Loc. Feudo				
Immobile n.11	M208 – Lamezia Terme (CZ)				
Catasto	T Sez. Urb. B Fgl. 96	Part. 15	Sub. -		
Natura	CO M. Quadri 3580				
Indirizzo	Loc. Feudo				

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

1.1 SEZIONE DI CREDITO AGRARIO DEL BANCO DI NAPOLI
 Con sede in: NAPOLI (NA)
 Codice Fiscale: 00397500638
 Quota: 1/1 relativamente all'unità neg. 1 Diritto: (1) PROPRIETA'

CONTRO

1.1 OMISSIS
 2.1 [REDACTED]
 Nato a: [REDACTED]
 Codice Fiscale: [REDACTED]
 Quota: 300/1000 relativamente all'unità neg. 1 Diritto: (1) PROPRIETA'
 3.1 OMISSIS
 4.1 OMISSIS
 5.1 OMISSIS
 6.1 OMISSIS
 7.1 OMISSIS
 8.1 OMISSIS
 9.1 OMISSIS

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

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

1.1 SEZIONE DI CREDITO AGRARIO DEL BANCO DI NAPOLI
 Con sede in: NAPOLI (NA)
 Codice Fiscale: 00397500638

CONTRO

1.1 OMISSIS
 2.1 [REDACTED]
 Nato a: [REDACTED]
 Codice Fiscale: [REDACTED]
 3.1 OMISSIS
 4.1 OMISSIS
 5.1 OMISSIS
 6.1 OMISSIS
 7.1 OMISSIS
 8.1 OMISSIS
 9.1 OMISSIS

IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CON QUIRTANZA

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

Quadro B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1	M208 – Lamezia Terme (CZ)				
Catasto	T Sez. Urb. B	Fgl. 96	Part. 6	Sub. -	
Natura	T M Quadri 980				
Indirizzo	Loc. Feudo				
Immobile n.2	M208 – Lamezia Terme (CZ)				
Catasto	T Sez. Urb. B	Fgl. 96	Part. 7	Sub. -	
Natura	T M Quadri 530				
Indirizzo	Loc. Feudo				
Immobile n.3	M208 – Lamezia Terme (CZ)				
Catasto	T Sez. Urb. B	Fgl. 96	Part. 8	Sub. -	
Natura	R M Quadri 860				
Indirizzo	Loc. Feudo				
Immobile n.4	M208 – Lamezia Terme (CZ)				
Catasto	T Sez. Urb. B	Fgl. 96	Part. 9	Sub. -	
Natura	R M Quadri 36				
Indirizzo	Loc. Feudo				
Immobile n.5	M208 – Lamezia Terme (CZ)				
Catasto	T Sez. Urb. B	Fgl. 96	Part. 11	Sub. -	
Natura	R M Quadri 320				
Indirizzo	Loc. Feudo				
Immobile n.6	M208 – Lamezia Terme (CZ)				
Catasto	T Sez. Urb. B	Fgl. 96	Part. 10	Sub. -	
Natura	T M Quadri 1.100				
Indirizzo	Loc. Feudo				
Immobile n.7	M208 – Lamezia Terme (CZ)				
Catasto	T Sez. Urb. B	Fgl. 96	Part. 12	Sub. -	
Natura	R M Quadri 27				
Indirizzo	Loc. Feudo				
Immobile n.8	M208 – Lamezia Terme (CZ)				
Catasto	T Sez. Urb. B	Fgl. 96	Part. 13	Sub. -	
Natura	R M Quadri 2710				
Indirizzo	Loc. Feudo				
Immobile n.9	M208 – Lamezia Terme (CZ)				
Catasto	T Sez. Urb. B	Fgl. 96	Part. 14	Sub. -	
Natura	R M Quadri 270				
Indirizzo	Loc. Feudo				
Immobile n.10	M208 – Lamezia Terme (CZ)				
Catasto	T Sez. Urb. B	Fgl. 96	Part. 16	Sub. -	
Natura	R M Quadri 250				
Indirizzo	Loc. Feudo				
Immobile n.11	M208 – Lamezia Terme (CZ)				
Catasto	T Sez. Urb. B	Fgl. 96	Part. 15	Sub. -	
Natura	CO M Quadri 3580				
Indirizzo	Loc. Feudo				

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

1.1 **BANCO DI NAPOLI S.P.A.**
 Con sede in: **NAPOLI (NA)**
 Codice Fiscale: **06385880435**
 Quota: **1000/1000** relativamente all'unità neg. 1 Diritto: **(1) PROPRIETA'**

CONTRO

1.1 **OMISSIS**
 2.1 [REDACTED]
 Nato a: [REDACTED]
 Codice Fiscale: [REDACTED]
 Quota: **300/1000** relativamente all'unità neg. 1 Diritto: **(1) PROPRIETA'**
 3.1 **OMISSIS**
 4.1 **OMISSIS**
 5.1 **OMISSIS**
 6.1 **OMISSIS**

7.1 OMISSIS
8.1 OMISSIS
9.1 OMISSIS

IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CON QUIETANZA (RETTIFICA)

Nota di Iscrizione del 05/10/1994 Registro particolare 1699
Registro generale 19074 Numero Repertorio 80.360 del 21/03/1994
Somma garantita € 212.000.000
Formalità di riferimento: Iscrizione R.P. 423 del 23/03/1994

Quadro B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1	M208 – Lamezia Terme (CZ)				
Catasto	T	Sez. Urb. B	Fgl. 96	Part. 6	Sub. -
Natura	T	M Quadri 980			
Indirizzo	Loc. Feudo				
Immobile n.2	M208 – Lamezia Terme (CZ)				
Catasto	T	Sez. Urb. B	Fgl. 96	Part. 7	Sub. -
Natura	T	M Quadri 530			
Indirizzo	Loc. Feudo				
Immobile n.3	M208 – Lamezia Terme (CZ)				
Catasto	T	Sez. Urb. B	Fgl. 96	Part. 8	Sub. -
Natura	R	M Quadri 860			
Indirizzo	Loc. Feudo				
Immobile n.4	M208 – Lamezia Terme (CZ)				
Catasto	T	Sez. Urb. B	Fgl. 96	Part. 9	Sub. -
Natura	R	M Quadri 36			
Indirizzo	Loc. Feudo				
Immobile n.5	M208 – Lamezia Terme (CZ)				
Catasto	T	Sez. Urb. B	Fgl. 96	Part. 11	Sub. -
Natura	R	M Quadri 320			
Indirizzo	Loc. Feudo				
Immobile n.6	M208 – Lamezia Terme (CZ)				
Catasto	T	Sez. Urb. B	Fgl. 96	Part. 10	Sub. -
Natura	T	M Quadri 1.100			
Indirizzo	Loc. Feudo				
Immobile n.7	M208 – Lamezia Terme (CZ)				
Catasto	T	Sez. Urb. B	Fgl. 96	Part. 12	Sub. -
Natura	R	M Quadri 27			
Indirizzo	Loc. Feudo				
Immobile n.8	M208 – Lamezia Terme (CZ)				
Catasto	T	Sez. Urb. B	Fgl. 96	Part. 13	Sub. -
Natura	R	M Quadri 2710			
Indirizzo	Loc. Feudo				
Immobile n.9	M208 – Lamezia Terme (CZ)				
Catasto	T	Sez. Urb. B	Fgl. 96	Part. 14	Sub. -
Natura	R	M Quadri 270			
Indirizzo	Loc. Feudo				
Immobile n.10	M208 – Lamezia Terme (CZ)				
Catasto	T	Sez. Urb. B	Fgl. 96	Part. 16	Sub. -
Natura	R	M Quadri 250			
Indirizzo	Loc. Feudo				
Immobile n.11	M208 – Lamezia Terme (CZ)				
Catasto	T	Sez. Urb. B	Fgl. 96	Part. 15	Sub. -
Natura	CO	M Quadri 3580			
Indirizzo	Loc. Feudo				

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

1.1 **BANCO DI NAPOLI S.P.A.**
Con sede in: **NAPOLI (NA)**
Codice Fiscale: **06385880635**
Quota: **1000/1000** relativamente all'unità neg. 1 Diritto: **(1) PROPRIETA'**

CONTRO

1.1 **OMISSIS**
2.1 [REDACTED]
Nato a: [REDACTED]
Codice Fiscale: [REDACTED]
Quota: **300/1000** relativamente all'unità neg. 1 Diritto: **(1) PROPRIETA'**

3.1 OMISSIS
4.1 OMISSIS
5.1 OMISSIS
6.1 OMISSIS
7.1 OMISSIS
8.1 OMISSIS
9.1 OMISSIS

DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA

1.1 OMISSIS

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

Quadro B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1 M208 B – Lamezia Terme (CZ) - SAMBIASE
Catasto TERRENI Fgl. 96 Part. 8 Sub. -
Natura R – FABBRICATO RURALE Consistenza 8 are 60 centiare

Immobile n.2 M208 B – Lamezia Terme (CZ) - SAMBIASE
Catasto TERRENI Fgl. 96 Part. 9 Sub. -
Natura A - APPARTAMENTO Consistenza 36 centiare
Indirizzo FONDO FEUDO N. civico -

Immobile n.3 M208 B – Lamezia Terme (CZ) - SAMBIASE
Catasto TERRENI Fgl. 96 Part. 11 Sub. -
Natura R – FABBRICATO RURALE Consistenza 3 are 20 centiare
Indirizzo FONDO FEUDO N. civico -

Immobile n.4 M208 B – Lamezia Terme (CZ) - SAMBIASE
Catasto TERRENI Fgl. 96 Part. 12 Sub. -
Natura R – FABBRICATO RURALE Consistenza 27 centiare
Indirizzo FONDO FEUDO N. civico -

Immobile n.5 M208 B – Lamezia Terme (CZ) - SAMBIASE
Catasto TERRENI Fgl. 96 Part. 13 Sub. -
Natura A - APPARTAMENTO Consistenza 27 are 10 centiare
Indirizzo FONDO FEUDO N. civico -

Immobile n.6 M208 B – Lamezia Terme (CZ) - SAMBIASE
Catasto TERRENI Fgl. 96 Part. 14 Sub. -
Natura A - APPARTAMENTO Consistenza 2 are 70 centiare
Indirizzo FONDO FEUDO N. civico -

Immobile n.7 M208 B – Lamezia Terme (CZ) - SAMBIASE
Catasto TERRENI Fgl. 96 Part. 16 Sub. -
Natura R – FABBRICATO RURALE Consistenza 2 are 50 centiare
Indirizzo FONDO FEUDO N. civico -

Immobile n.8 M208 B – Lamezia Terme (CZ) - SAMBIASE
Catasto TERRENI Fgl. 96 Part. 15 Sub. -
Natura CO – CORTE O RESEDE Consistenza 35 are 80 centiare
Indirizzo FONDO FEUDO N. civico -

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

1.1 BANCO DI NAPOLI S.P.A.
Con sede in: NAPOLI (NA)
Codice Fiscale: 06385880635
Quota: 1/1 relativamente all'unità neg. 1 Diritto: (1) PROPRIETA'

CONTRO

1.1 OMISSIS
2.1 [REDACTED]
Nato a: [REDACTED]
Codice Fiscale: [REDACTED]
Quota: 300/1000 relativamente all'unità neg. 1 Diritto: (1) PROPRIETA'

3.1 OMISSIS
4.1 OMISSIS
5.1 OMISSIS
6.1 OMISSIS
7.1 OMISSIS
8.1 OMISSIS
9.1 OMISSIS

DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA

1.1 OMISSIS

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
Quadro C – Soggetti

A FAVORE

1.1 BANCO DI NAPOLI S.P.A.
Con sede in: NAPOLI (NA)
Codice Fiscale: 06385880435

CONTRO

1.1 [REDACTED]
Nato a: [REDACTED]
Codice Fiscale: [REDACTED]

- 2.1 OMISSIS
- 3.1 OMISSIS
- 4.1 OMISSIS
- 5.1 OMISSIS
- 6.1 OMISSIS
- 7.1 OMISSIS
- 8.1 OMISSIS
- 9.1 OMISSIS

IPOTECA LEGALE – AI SENSI ART. 77 DPR 402/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01

Nota di Iscrizione del 20/03/2008 Registro particolare 621
Registro generale 4325 Numero Repertorio 102941/71 del 29/02/2008
Somma garantita € 6.098.698,82

Quadro B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1 M208 – Lamezia Terme (CZ)
Catasto TERRENI Fgl. 96 Part. 8 Sub. -
Natura R – FABBRICATO RURALE Consistenza 8 are 60 centiare
Indirizzo LOCALITA' MARTA' N. civico -

Immobile n.2 M208 – Lamezia Terme (CZ)
Catasto TERRENI Fgl. 96 Part. 11 Sub. -
Natura R – FABBRICATO RURALE Consistenza 3 are 20 centiare
Indirizzo LOCALITA' MARTA' N. civico -

Immobile n.3 M208 B – Lamezia Terme (CZ) - SAMBIASE
Catasto TERRENI Fgl. 96 Part. 12 Sub. -
Natura R – FABBRICATO RURALE Consistenza 27 centiare
Indirizzo LOCALITA' MARTA' N. civico -

Immobile n.4 M208 B – Lamezia Terme (CZ) - SAMBIASE
Catasto TERRENI Fgl. 96 Part. 14 Sub. -
Natura R – FABBRICATO RURALE Consistenza 2 are 50 centiare
Indirizzo LOCALITA' MARTA' N. civico -

- Immobile n.5 OMISSIS
- Immobile n.6 OMISSIS
- Immobile n.7 OMISSIS

Unità negoziale n. 2 OMISSIS

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

1.1 EQUITALIA POLIS S.P.A.
Con sede in: NAPOLI (NA)
Codice Fiscale: 07843060438
Quota: 3/10 relativamente all'unità neg. 1 Diritto: (1) PROPRIETA'

CONTRO

1.1 [REDACTED]
Nato a: [REDACTED]
Codice Fiscale: [REDACTED]
Quota: 3/10 relativamente all'unità neg. 1 Diritto: (1) PROPRIETA'

DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA

- 1.2 OMISSIS

TRASCRIZIONI CONTRO

SEQUESTRO CONSERVATIVO

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

Quadro B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1 omissis perché non pignorata
Immobile n.2 omissis perché non pignorata
Immobile n.3 omissis perché non pignorata
Immobile n.4 omissis perché non pignorata
Immobile n.5 omissis perché non pignorata
Immobile n.6 omissis perché non pignorata
Immobile n.7 omissis perché non pignorata
Immobile n.8 omissis perché non pignorata
Immobile n.9 omissis perché non pignorata

Immobile n.10 **M208 – Lamezia Terme (CZ)**
Catasto T Sez. Urb. - Fgl. 96 Part. 17 Sub. -
Natura T Etrari 3 MQuadri 4490

Immobile n.11 **M208 – Lamezia Terme (CZ)**
Catasto T Sez. Urb. - Fgl. 96 Part. 19 Sub. -
Natura T Etrari 23 M Quadri 9990

Immobile n.12 **M208 – Lamezia Terme (CZ)**
Catasto T Sez. Urb. - Fgl. 96 Part. 6 Sub. -
Natura T M Quadri -

Immobile n.13 **M208 – Lamezia Terme (CZ)**
Catasto T Sez. Urb. - Fgl. 96 Part. 7 Sub. -
Natura T M Quadri -

Immobile n.14 **M208 – Lamezia Terme (CZ)**
Catasto T Sez. Urb. - Fgl. 96 Part. 10 Sub. -
Natura T M Quadri -

A FAVORE

1.1 ERARIO DELLO STATO
Con sede in: ROMA (RM)
Codice Fiscale: 80004700797
Quota: -/- relativamente all'unità neg. 1 Diritto: (1) PROPRIETA'

CONTRO

1.1
Nato a: [REDACTED]
Codice Fiscale: [REDACTED]
Quota: -/- relativamente all'unità neg. 1 Diritto: (1) PROPRIETA'

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

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

1.1 ERARIO DELLO STATO
Con sede in: ROMA (RM)
Codice Fiscale: 80004700797

CONTRO

1.1
Nato a: [REDACTED]
Codice Fiscale: [REDACTED]

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

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

1.1 ERARIO DELLO STATO
Con sede in: ROMA (RM)
Codice Fiscale: 80004700797

CONTRO

1.1
Nato a: [REDACTED]
Codice Fiscale: [REDACTED]

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – ANNULLAMENTO PER ERRONEA ACQUISIZIONE

Nota di Trascrizione del 27/01/1997 Registro particolare 84
Registro generale 2245 Numero Repertorio 153/96 del 23/12/1996
Formalità di riferimento R.P. 60 del 20/01/1997

Quadro B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1 **M208 – Lamezia Terme (CZ)**
Catasto T Sez. Urb. + Fgl. 96 Part. 6 Sub. -
Natura T M.Quadri 980

Immobile n.2 **M208 – Lamezia Terme (CZ)**
Catasto T Sez. Urb. - Fgl. 96 Part. 7 Sub. -
Natura T M.Quadri 530

Immobile n.3 **M208 – Lamezia Terme (CZ)**
Catasto T Sez. Urb. - Fgl. 96 Part. 10 Sub. -
Natura T M.Quadri 1100

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

1.1 **ERARIO DELLO STATO**
Con sede in: **ROMA (RM)**
Codice Fiscale: **80004700796**

CONTRO

1.1 [REDACTED]
Nato a: [REDACTED]
Codice Fiscale: [REDACTED]

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

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

1.1 **ERARIO DELLO STATO**
Con sede in: **ROMA (RM)**
Codice Fiscale: **80004700797**

CONTRO

1.1 [REDACTED]
Nato a: [REDACTED]
Codice Fiscale: [REDACTED]

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

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

1.1 **ERARIO DELLO STATO**
Con sede in: **ROMA (RM)**
Codice Fiscale: **80004700797**

CONTRO

1.1 [REDACTED]
Nato a: [REDACTED]
Codice Fiscale: [REDACTED]

Quadro D – Ulteriori informazioni

LA SENTENZA ESPLICITATA NEL QUADRO "A", CONFERMA E CONVALIDA IL SEQUESTRO PER LA SOMMA DI EURO 5.164.569,00.

ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

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

Quadro B – Immobili

Unità negoziale n. 1 omissis perché non pignorata

Unità negoziale n. 2

Immobile n.1 **omissis perché non pignorata**
Immobile n.2 **M208 – Lamezia Terme (CZ)**
Catasto T Sez. Urb. C Fgl. 96 Part. 17 Sub. -
Natura T Etari 3 M.Quadri 4490

Immobile n.3 **M208 – Lamezia Terme (CZ)**

Catasto	T	Sez. Urb. -	Fgl. 96	Part. 19	Sub. -
Natura	T	Elteri 23	M Quadri 9990		
Immobil. n.4		M208 - Lamezia Terme (CZ)			
Catasto	T	Sez. Urb. -	Fgl. 96	Part. 6	Sub. -
Natura	T	M Quadri	980		
Immobil. n.5		M208 - Lamezia Terme (CZ)			
Catasto	T	Sez. Urb. -	Fgl. 96	Part. 7	Sub. -
Natura	T	M Quadri	530		
Immobil. n.6		M208 - Lamezia Terme (CZ)			
Catasto	T	Sez. Urb. -	Fgl. 96	Part. 10	Sub. -
Natura	T	M Quadri	1100		

Quadro C - Soggetti

A FAVORE

1.2	MOVIMENTO FEDERATIVO DEMOCRATICO CAMPANIA		
Con sede in:	NAPOLI (NA)		
Codice Fiscale:	94121640638		
Quota:	1/6 relativamente all'unità neg. 2	Diritto:	(1) PROPRIETA'
2.2	MOVIMENTO FEDERATIVO DEMOCRATICO		
Con sede in:	ROMA (RM)		
Codice Fiscale:	80436250585		
Quota:	1/6 relativamente all'unità neg. 2	Diritto:	(1) PROPRIETA'
3.2	MOVIMENTO CONSUMATORI CUNEO		
Con sede in:	CUNEO (CN)		
Codice Fiscale:	96036530044		
Quota:	1/6 relativamente all'unità neg. 2	Diritto:	(1) PROPRIETA'
4.2	COMITATO DIFESA CONSUMATORI		
Con sede in:	MILANO (MI)		
Codice Fiscale:	97010850150		
Quota:	1/6 relativamente all'unità neg. 2	Diritto:	(1) PROPRIETA'
5.2	CODACONS		
Con sede in:	ROMA (RM)		
Codice Fiscale:	97102780588		
Quota:	1/6 relativamente all'unità neg. 2	Diritto:	(1) PROPRIETA'
6.2	AIDMA		
Con sede in:	ROMA (RM)		
Codice Fiscale:	97102780588		
Quota:	1/6 relativamente all'unità neg. 2	Diritto:	(1) PROPRIETA'

CONTRO

1.2	[REDACTED]		
Nato a:	[REDACTED]		
Codice Fiscale:	[REDACTED]		
Quota:	1/1 relativamente all'unità neg. 2	Diritto:	(1) PROPRIETA'

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

Quadro C - Soggetti

A FAVORE

1.1	MOVIMENTO FEDERATIVO DEMOCRATICO		
Con sede in:	ROMA (RM)		
Codice Fiscale:	80436250585		
1.2	MOVIMENTO FEDERATIVO DEMOCRATICO CAMPANIA		
Con sede in:	NAPOLI (NA)		
Codice Fiscale:	94121640638		
1.3	MOVIMENTO CONSUMATORI CUNEO		
Con sede in:	CUNEO (CN)		
Codice Fiscale:	96036530044		
1.4	COMITATO DIFESA CONSUMATORI		
Con sede in:	MILANO (MI)		
Codice Fiscale:	97010850150		
1.5	CODACONS		
Con sede in:	ROMA (RM)		
Codice Fiscale:	97102780588		

CONTRO

1.1	[REDACTED]		
Nato a:	[REDACTED]		
Codice Fiscale:	[REDACTED]		

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

Quadro B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1 **M208 – Lamezia Terme (CZ)**
Catasto T Sez. Urb. B Fgl. 96 Part. 6 Sub. -
Natura T M. Quadri 980

Immobile n.2 **M208 – Lamezia Terme (CZ)**
Catasto T Sez. Urb. B Fgl. 96 Part. 7 Sub. -
Natura T M. Quadri 530

Immobile n.3 **M208 – Lamezia Terme (CZ)**
Catasto T Sez. Urb. B Fgl. 96 Part. 10 Sub. -
Natura T M. Quadri 1100

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

- 1.1 MOVIMENTO FEDERATIVO DEMOCRATICO**
Con sede in: ROMA (RM)
Codice Fiscale: 80436250585
- 1.2 MOVIMENTO FEDERATIVO DEMOCRATICO CAMPANIA**
Con sede in: NAPOLI (NA)
Codice Fiscale: 94121640638
- 1.3 MOVIMENTO CONSUMATORI CUNEO**
Con sede in: CUNEO (CN)
Codice Fiscale: 96036530044
- 1.4 COMITATO DIFESA CONSUMATORI**
Con sede in: MILANO (MI)
Codice Fiscale: 97010850150
- 1.5 CODACONS**
Con sede in: ROMA (RM)
Codice Fiscale: 97102780588

CONTRO

1.1
Nato a: [REDACTED]
Codice Fiscale: [REDACTED]

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

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

- 1.1 MOVIMENTO FEDERATIVO DEMOCRATICO**
Con sede in: ROMA (RM)
Codice Fiscale: 80436250585
- 1.2 MOVIMENTO FEDERATIVO DEMOCRATICO CAMPANIA**
Con sede in: NAPOLI (NA)
Codice Fiscale: 94121640638
- 1.3 MOVIMENTO CONSUMATORI CUNEO**
Con sede in: CUNEO (CN)
Codice Fiscale: 96036530044
- 1.4 COMITATO DIFESA CONSUMATORI**
Con sede in: MILANO (MI)
Codice Fiscale: 97010850150
- 1.5 CODACONS**
Con sede in: ROMA (RM)
Codice Fiscale: 97102780588

CONTRO

1.1
Nato a: [REDACTED]
Codice Fiscale: [REDACTED]

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

Quadro B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1 **M208 – Lamezia Terme (CZ)**
Catasto T Sez. Urb. B Fgl. 96 Part. 6 Sub. -
Natura T M. Quadri 980

Immobile n.2	M208 – Lamezia Terme (CZ)				
Catasto	T Sez. Urb. B Fgl. 96	Part. 7	Sub. -		
Natura	T M. Quadri 530				
Immobile n.3	M208 – Lamezia Terme (CZ)				
Catasto	T Sez. Urb. B Fgl. 96	Part. 10	Sub. -		
Natura	T M. Quadri 1100				

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

- 1.1 MOVIMENTO FEDERATIVO DEMOCRATICO**
Con sede in: ROMA (RM)
Codice Fiscale: 80436250585
- 1.2 MOVIMENTO FEDERATIVO DEMOCRATICO CAMPANIA**
Con sede in: NAPOLI (NA)
Codice Fiscale: 94121640638
- 1.3 MOVIMENTO CONSUMATORI CUNEO**
Con sede in: CUNEO (CN)
Codice Fiscale: 96036530044
- 1.4 COMITATO DIFESA CONSUMATORI**
Con sede in: MILANO (MI)
Codice Fiscale: 97010850150
- 1.5 CODACONS**
Con sede in: ROMA (RM)
Codice Fiscale: 97102780588

CONTRO

- 1.1** [REDACTED]
Nato a: [REDACTED]
Codice Fiscale: [REDACTED]

VERBALE DI RIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Quadro B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.1	M208 B – LAMEZIA TERME (CZ) SAMBIASE				
Catasto	TERRENI Fgl. 96	Part. 77	Sub. -		
Natura	T-TERRENO Consistenza -				
Immobile n.2	M208 B – LAMEZIA TERME (CZ) SAMBIASE				
Catasto	FABBRICATI Fgl. 96	Part. 78	Sub. -		
Natura	D/10-FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE		Consistenza -		
Immobile n.3	M208 B – LAMEZIA TERME (CZ) SAMBIASE				
Catasto	FABBRICATI Fgl. 96	Part. 75	Sub. -		
Natura	D/10-FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE		Consistenza -		
Immobile n.4	M208 B – LAMEZIA TERME (CZ) SAMBIASE				
Catasto	FABBRICATI Fgl. 96	Part. 76	Sub. -		
Natura	D/10-FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE		Consistenza -		
Immobile n.5	M208 B – LAMEZIA TERME (CZ) SAMBIASE				
Catasto	FABBRICATI Fgl. 96	Part. 72	Sub. -		
Natura	D/10-FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE		Consistenza -		
Immobile n.6	M208 B – LAMEZIA TERME (CZ) SAMBIASE				
Catasto	FABBRICATI Fgl. 96	Part. 73	Sub. -		
Natura	D/10-FABBRICATI PER ATTIVITA' AGRICOLE		Consistenza -		

Quadro C – Soggetti

A FAVORE

- 1.1 AMMINISTRAZIONE FINANZIARIA DELLO STATO**
Con sede in: ROMA (RM)
Codice Fiscale: 80004340461
Quota: 1/1 relativamente all'unità neg. 1 Diritto: (1) PROPRIETA'

CONTRO

- 1.1** [REDACTED]
Nato a: [REDACTED]
Codice Fiscale: [REDACTED]
Quota: 1/1 relativamente all'unità neg. 1 Diritto: (1) PROPRIETA'

In conclusione, da quanto sopra evidenziato, i creditori iscritti risultano, in ordine cronologico (cfr. Allegato 7):

- I. **BANCO DI NAPOLI S.P.A.** (da ipoteca volontaria);
- II. **ERARIO DELLO STATO** (da sequestro conservativo + pignoramento);
- III. **MOVIMENTO FEDERATIVO DEMOCRATICO + MOVIMENTO FEDERATIVO DEMOCRATICO CAMPANIA + MOVIMENTO CONSUMATORI CUNEO + COMITATO DIFESA CONSUMATORI + CODACONS** (da sequestro conservativo);
- IV. **EQUITALIA POLIS S.P.A.** (da ipoteca legale).

Si precisa che il Banco di Napoli s.p.a., ha iscritto più ipoteche sulle ex p.lle 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 (attuali p.lle 77 e 78) per la quota di 300/1000. Premesso che trattasi di ipoteca che viene modificata nell'importo e nella durata, a partire dal 1989 e fino al 1994, interessa tutti gli immobili; dal 2000 (in data antecedente il pignoramento), invece, esclude le p.lle 6, 7 e 10 (gravate da sequestro conservativo) e mantiene i restanti beni.

Si precisa, altresì, che nella trascrizione del sequestro conservativo a favore dell'Erario dello Stato non è indicata la quota di proprietà, mentre nella trascrizione del sequestro conservativo del 10/02/1995 a favore dei 6 soggetti (associazioni varie), la quota 1/1 trascritta è corretta per le ex p.lle 17 e 19, **errata** per le ex p.lle 6, 7 e 10 (reale 72/240). Così come, la quota 1/1 indicata nella trascrizione del pignoramento a favore dello Stato, è corretta per le p.lle 72, 73, 75 e 76, **errata** per le p.lle 77 e 78 (reali 72/240).

COSTI CANCELLAZIONI

Le formalità gravanti sui beni, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, sono le seguenti:

- n°2 sequestro conservativo;
- n°5 ipoteca volontaria;
- n°1 ipoteca legale;
- n°1 pignoramento immobili.

I costi necessari sono quelli di seguito riportati:

CANCELLAZIONE DI SEQUESTRO CONSERVATIVO/PIGNORAMENTO IMMOBILI

Tassa ipotecaria	€ 35,00+
Imposta di bollo	€ 59,00+
Imposta ipotecaria	€ 200,00=
Totale	€ 294,00
€ 294,00 x 3 =	€ 882,00

CANCELLAZIONE / RESTRIZIONE DI BENI DI IPOTECA VOLONTARIA

Tassa ipotecaria	€ 35,00
------------------	---------



€ 35,00 x 5 = € 175,00

CANCELLAZIONE / RESTRIZIONE DI BENI DI IPOTECA LEGALE

Tassa ipotecaria	€ 35,00+
Imposta di bollo	€ 59,00+
Imposta ipotecaria (0,50% di € 6.098.698,82)	€ 30.493,49=
Totale	€ 30.587,49

Per un totale complessivo di:

€ 882,00 + € 175,00 + € 30.587,49 = € 31.644,49 ≈ € 32.000,00

Tale valore corrisponde al costo vivo necessario per le operazioni sopra descritte. Sono escluse le spese tecniche pari a circa € 300,00 per ogni operazione, vale a dire € 300,00 x 9 = € 2.700,00.

Quesito n° 11 - acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per soggetto e per immobile, segnalando eventuali discrasie sussistenti tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato;

L'allegato n°3 contiene le visure storico-catastali agli atti e gli aggiornamenti sia dei beni pignorati che di tutte le particelle generate successivamente, oltre agli estratti di mappa, agli elaborati planimetrici ed alle planimetrie catastali. L'allegato n°7 contiene, invece, i certificati ipotecari già presenti nel fascicolo di entrambe le procedure (47/2009 e 10/2014) oltre alla visura ipocatastali aggiornate per soggetto (a partire dal 1979 anno di informatizzazione). Si precisa che l'esito di quanto riportato nella presente relazione è scaturito dal controllo incrociato di tutti i documenti reperiti.

Quesito n° 12 - riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono.



Presso l'Ufficio Archivio del Comune di Lamezia Terme, è stato possibile reperire solo alcuni dei fascicoli inerenti le varie edificazione di tutto il complesso edilizio.

La ricerca nella sua totalità è stata necessaria in quanto, a parte gli edifici realizzati prima del 01/09/1967 e quindi privi di permessi, tutte le autorizzazioni, relative a nuove costruzioni e/o ampliamenti, sono state rilasciate dietro asservimento di adeguata superficie di terreno.

In particolare:

- le ex p.lle **8, 9, 12, 13, 14, 16** (oggi p.lla 78), nonché le attuali p.lle 76, 75 e 73 (nella porzione che individua l'officina), sono state realizzate **prima del 01/09/1967** (secondo quanto dichiarato dal tecnico agrario Dott. [REDACTED] nell'elaborato grafico allegato al Permesso a Costruire n°47/2009);
- la **ex p.lla 8**, nella porzione che individua l'attuale area padronale, è stata ristrutturata con modifica della destinazione d'uso da stalla e fienile ad abitazione per il personale addetto alla conduzione dell'azienda, con **Concessione Edilizia n° 1930 del 26/04/1989**, asservendo una superficie pari a **mq 39.800,00 della ex p.lla 19** (ora 74) in base all'atto del 26/05/1988 rep. 57366, rogito notaio Dott. Francesco Notaro, registrato a Lamezia Terme il 01/06/1988 n°309;
- la **ex p.lla 16**, nella porzione che individua l'attuale sala e servizi, è stata in parte ristrutturata (servizi) in parte edificata ex novo con **Concessione Edilizia n° 2279 del 26/04/1991**, asservendo una superficie pari a **mq 7.955,00 della ex p.lla 19** (ora 74) in base all'atto del 26/03/1991 rep. 68603, rogito notaio Dott. Francesco Notaro, registrato a Lamezia Terme il 03/04/1991 n°192. Successivamente, è stato autorizzato il completamento dell'opera con **Permesso a Costruire n° C/44 del 10/03/2005**. Tuttavia risulta **abusiva** la fuoriuscita dal perimetro esterno del **camino**;
- la **p.lla 72** (cucina) è **totalmente abusiva**;
- la **p.lla 75**, nella porzione che individua il deposito, è stata realizzata con **Concessione Edilizia n° 1236 del 30/06/1983**, asservendo una superficie pari a **mq 2.915,00 della ex p.lla 19** (ora 74) in base all'atto del 02/06/1983 rep. 42606, rogito notaio Dott. Francesco Notaro, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 09/06/1983, R.G. 10457, R.P. 9215;
- la tettoia realizzata sulla p.lla 75 annessa all'officina, è stata realizzata con **Permesso a Costruire n° 47 del 20/04/2009**, asservendo tutta la superficie di **mq 238.262,00 della ex p.lla 70** (ex p.lla 19 e ora 74) in base all'atto del 01/04/2009 rep. 8850, tra il Segretario Generale del Comune di Lamezia



Terme Dott. Nicola Falcone ed il sig. [REDACTED] [REDACTED] in qualità di Rappresentante Legale dell' [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per un **periodo non inferiore a 10 anni**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 08/04/2009, R.G. 4743, R.P. 3345;

Dagli elaborati grafici allegati alle autorizzazioni sopra descritte, per ciò che concerne il costruito, si evince che:

- la variazione della distribuzione interna (un servizio igienico in meno) per la ex p.lla 8 – soggetto a **SCIA in sanatoria** con un costo di circa **€ 516,00**;
- la differenza planivolumetrica dell'ampliamento della ex p.lla 16 (camino) e della intera p.lla 72 - soggetto a **SCIA in sanatoria**, richiesta di autorizzazione paesaggistica e, probabile, ulteriore asservimento (allo stato non precisamente quantificabile ma orientativamente pari a circa mq 3.200,00). Il tutto per un costo complessivo di circa **€ 5.000,00** corrispondente, in caso di diniego del rilascio dell'autorizzazione, alle spese necessarie per la demolizione;
- gli altri beni edificati prima del 1967, considerando ufficiale la planimetria catastale in mancanza di altra documentazione, **non necessitano di sanatoria (cfr. Allegato 8: Regolarità edilizia)**.

Si ribadisce che, almeno fino al 01/04/2019, l'attuale p.lla 74 (ex 70, ex 19), per l'intera superficie, risulta essere asservita alla p.lla 75 per l'atto unilaterale di obbligo edilizio del 2009; al contempo, la stessa risulterebbe essere asservita senza limiti di tempo per la superficie complessiva di mq 50.670,00 a seguito dei restanti atti sopra descritti.

In aggiunta, le p.lle 74 (ex 70, ex 19) e 71 (ex 17) sono soggette a servitù coattiva di acquedotto per il Consorzio di Bonifica della Piana di Sant'Eufemia rispettivamente per mq 715,00 e mq 642,00.

Quesito n° 13 - determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;

Di seguito si riportano, in sintesi, tutti i valori desunti in base ai criteri di stima precisati in precedenza.



p.lla 71 (ex p.lla 17)	€ 101.429,13	QUOTA 1/1
P.lla 74 (ex p.lla 70, ex 61, ex 19)	€ 530.064,83	QUOTA 1/1
P.lla 75 (ex p.lla 70, ex 61, ex 19)	€ 217.888,05	QUOTA 1/1
P.lla 76 (ex p.lla 70, ex 61, ex 19)	€ 34.333,28	QUOTA 1/1
Per un totale di	€ 883.715,29	già stimato

p.lle 72, 73	€ 25.591,00	QUOTA 1/1
--------------	--------------------	-----------

p.lla 77 (ex p.lla 10) € 6.718,01 QUOTA 1/1

p.lla 78

(ex p.lle 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16) € 1.243.338,42 QUOTA 1/1

Per un totale di € 1.250.056,42

p.lla 77 (ex p.lla 10) € 2.015,40 QUOTA 72/240

p.lla 78

(ex p.lle 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16) € 373.001,52 QUOTA 72/240

Per un totale di **€ 375.016,93**

EX P.LLA	DESCRIZIONE	QUOTA 1/1	QUOTA 72/240		
ex p.lla 6	piato (già stimato)	€ 24.500,00	€ 7.350,00	€ 24.500,00	€ 7.350,00
ex p.lla 7	carte/parcheggio (già stimato)	€ 2.650,00	€ 795,00	€ 2.650,00	€ 795,00
ex p.lla 8	(unità 1. - studio)	€ 31.995,00	€ 9.598,50	€ 450.410,63	€ 136.123,19
	(unità 1. - porticata)	€ 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. - terrazza)	€ 4.402,90	€ 1.320,75		
	(unità 5. - alloggio personale)	€ 23.737,90	€ 7.121,25		
	(unità 6. - area padronale - cucina)	€ 42.185,00	€ 12.655,50		
	(unità 6. - area padronale - dispensa)	€ 20.475,00	€ 6.142,50		
	(unità 6. - area padronale - salone)	€ 176.715,00	€ 53.014,50		
ex p.lla 13	frantola	€ 215.932,90	€ 64.779,75	€ 215.932,90	€ 64.779,75
ex p.lla 14	(unità 1., 2. - alloggi personale)	€ 186.361,20	€ 55.908,36	€ 186.361,20	€ 55.908,36
ex p.lla 16	(unità 1. - depositi)	€ 43.964,38	€ 13.189,31	€ 194.440,38	€ 58.332,11
	(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, 15	carte di pertinenza	€ 96.862,50	€ 29.058,75	€ 114.877,13	€ 34.463,14
	stas in muratura	€ 3.692,25	€ 1.107,68		
	patto	€ 2.286,00	€ 685,80		
	vasca	€ 1.980,00	€ 594,00		
	servizi igienici + peso	€ 5.016,38	€ 1.504,91		
	pesa interrata	€ 5.040,00	€ 1.512,00		
		€ 1.184.131,82	€ 355.239,55		
ex p.lla 9	chiesa	€ 59.206,59	€ 17.761,98		
		€ 1.243.338,42	€ 373.001,52		
ex p.lla 10	agrumeto	€ 6.718,01	€ 2.015,40		
		€ 1.250.056,42	€ 375.016,93		

- € 33.840,63 – (ex p.lla 8 – depositi)
- € 4.402,50 – (ex p.lla 8 – tettoia)
- € 104.985,00 – (ex p.lla 8 – alloggi personale)
- € 3.692,25 – (silos in muratura)
- € 31.006,25 = (ex p.lla 15 – mq 1.240,25 di corte)
- € 0,08 residuo accettabile

Si precisa che, nella considerazione della quota di proprietà del debitore, pari a 72/240, con "ex p.lla 16" si considera il vecchio fabbricato e l'ampliamento della sala e del disimpegno. Le p.lle 72 e 73 non sono considerate in quanto vendibili per l'intero.

Al valore della quota, dovrà essere detratta l'incidenza delle operazioni di sanatoria (€ 5.000,00 circa) e/o di modifica degli ingressi (solo per la porzione ex p.lla 8 che interessa gli alloggi del personale), necessarie a rendere la quota autonoma.

Tale incidenza è pari a circa il 5% della quota, da detrarre dal valore finale sempre della quota, vale a dire:

$$5\% \text{ di } € 375.016,93 = € 18.750,85$$

$$€ 375.016,93 - € 18.750,85 = € 356.266,08$$

Di seguito si riportano i riepiloghi relativi a n°3 ipotesi di lotto: la prima ipotesi comprende l'intero compendio staggito; la seconda comprende i beni vendibili per la sola quota di 1/1 escludendo la p.lla 73 ed inglobando la p.lla 72 previa chiusura e creazione di un nuovo accesso; la terza comprende i beni vendibili per la sola quota di 72/240 con chiusura della p.lla 72.

In conclusione, di seguito si riporta la formulazione del lotto comprendente:

- la quota di 1/1 per le p.lle
 - 71 (ex p.lla 17) € 101.429,13
 - 72 (ex p.lla 17) € 23.591,00
 - 73 (ex p.lla 17) € 2.000,00
 - 74 (ex p.lla 19) € 530.064,83
 - 75 (ex p.lla 19) € 217.888,05
 - 76 (ex p.lla 19) € 34.333,28
- la quota di 72/240 per le p.lle
 - 77 (ex p.lla 10) € 2.015,40
 - 78 (ex p.lle 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16) € 356.266,08



Lotto UNICO (tutto):	€ 1.267.587,77 = € 1.267.600,00
Lotto n° 1 (solo quota 1/1):	€ 907.306,29 = € 907.300,00
Lotto n° 2 (solo quota 72/240):	€ 358.281,48 = € 358.300,00

Quesito n° 14 - 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 descrizione, 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;

LOTTO UNICO

"**Complesso agricolo** Comune di Lamezia Terme, ex Comune di Sambiasè, 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**; **complesso edificato** comprensivo di corte pertinenziale costituito da n°4 fabbricati principali a diversa destinazione, **vendibile nella quota di 72/240**. Il complesso pignorato compreso nel suddetto lotto è composto da:

QUOTA 1/1 DI (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) cucina al piano terra con forno in muratura di circa mq 33,50 e terrazzo al piano primo di circa mq 33,50; **(p.lla 73** ex p.lla 17) dispensa al piano terra di circa mq 2,50 e cucina al piano primo di circa mq 2,50; **(p.lla 74** ex p.lla 19) uliveto di mq 236.286,00 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 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;

QUOTA 72/240 DI (p.lla 77 ex p.lla 10) agrumeto di mq 1.050,00 con viabilità di accesso al frantoio; **(p.lla 78** 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;

Il tutto è distinto nel **N.C.T.** dello stesso Comune di Lamezia Terme, Sez. Sambiasse, al 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 **74** (ex 19, ex 61, ex 70), Q. **uliveto**, Cl. **2**, Sup. ha **23** are **62** ca **86**, R.D. € 1.342,35 R.A. €854,22 – quota 1000/1000;

p.lla **77** (ex 10), Porz. **AA**, Q. **uliveto**, Cl. **2**, Sup. are **06** ca **78**, R.D. € 3,85 R.A. € 2,45 - Porz. **AB**, Q. **sem ir arb**, Cl. **1**, Sup. are **03** ca **72**, R.D. € 3,84 R.A. € 0,96 – quota 72/240;

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;

p.lla **78**, Zona Cens. **2**, Cat. **D/10**, Cons. -, Rendita € 17.702,00 – quota 72/240.

Prezzo base: € 1.267.600,00"

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; complesso edilizio costituito da n°4 fabbricati a diversa destinazione, con corte pertinenziale di accesso a tutti i fabbricati, vendibile nella quota di 72/240.
- *composizione*: il complesso pignorato compreso nel suddetto lotto è composto da:
QUOTA 1/1
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 74 (ex p.lla 19, ex 61, ex 70) uliveto di mq 236.286,00 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 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;

QUOTA 72/240

p.lla 77 (ex p.lla 10) agrumeto di mq 1.050,00 con viabilità di accesso al frantoio;

p.lla 78 (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 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 11 corte di pertinenza soppressa ed accorpata alla p.lla 78 di circa mq 320,00;

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 mq 616,95;

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 corte di pertinenza pavimentata di circa mq 3.874,50

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

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

vasca di vegetazione acqua di circa mq 37,20

- servizi igienici + pesa di circa mq 22,05
pesa interrata di circa mq 24,00
- 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
- descrizione catastale:
N.C.T. del Comune di Lamezia Terme, Sez. Sambiase, 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 **74** (ex 19, ex 61, ex 70), Q. **uliveto**, Cl. **2**, Sup. ha **23** are **62** ca **86**, R.D. € 1.342,35 R.A. € 854,22 – quota 1000/1000;
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;
N.C.E.U. del Comune di Lamezia Terme, Sez. Sambiase, 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;
p.lla **78**, Zona Cens. **2**, Cat. **D/10**, Cons. -, Rendita € 17.702,00 – quota 72/240.
- pertinenza:
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**);

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 E. 803.000.000
A FAVORE: BANCO DI NAPOLI S.P.A.
CONTRO: [REDACTED] + 8 OMISSIS
DEBITORE NON DATORE: 1 OMISSIS
IMMOBILI: p.ile 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. 27 DPR 402/75

Nota di Iscrizione del 20/03/2008 Registro particolare 621
Registro generale 4325 Numero Rep. 102941/71 del 29/02/2008
Somma garantita € 4.098.698,82
A FAVORE: EQUITALIA POLIS S.P.A.
CONTRO: [REDACTED]
DEBITORE NON DATORE: 1 OMISSIS
IMMOBILI: p.ile 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.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 evitati presentando i certificati ipotecari allegati).

imposta di registro: 7% sul valore di aggiudicazione dell'immobile se seconda casa + tassa fissa ipotecaria pari ad € 148,00.

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 atti 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:** € 1.267.600,00



LOTTO N°1 (SOLO 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) cucina al piano terra con forno in muratura di circa mq 33,50 e terrazzo al piano primo di circa mq 33,50; (p.lla 74 ex p.lla 19) uliveto di mq 236.286,00 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 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. Il tutto è distinto nel **N.C.T.** dello stesso Comune di Lamezia Terme, Sez. Sambiasse, al 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 74 (ex 19, ex 61, ex 70), Q. **uliveto**, Cl. 2, Sup. ha 23 are 62 ca 86, R.D. € 1.342,35 R.A. €854,22 – 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 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: **€ 907.300,00"**

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 74 (ex p.lla 19, ex 61, ex 70) uliveto di mq 236.286,00 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 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:*

N.C.T. del Comune di Lamezia Terme, Sez. Sambiase, 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 74 (ex 19, ex 61, ex 70), Q. **uliveto**, Cl. 2, Sup. ha 23 are 62 ca 86, R.D. € 1.342,35 R.A. € 854,22 – quota 1000/1000;

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

p.lla 72, Zona Cens. 2, Cat. D/10, Cons. -, Rendita € 196,00 – 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:* [REDACTED] (Quota: 1000/1000).

- *confini:* il lotto, per come su descritto, confina catastalmente a nord con la p.lla 52 di proprietà di altra ditta, a sud con la p.lla 66 di proprietà di altra ditta, ad est con strada provinciale n°107 Via delle Rose, ad ovest con le p.lle 77 e 78 (altro lotto), 66, 39, 34 di proprietà di altra ditta.

- *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:* no

- *iscrizioni:* no

- *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 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 – 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 CONSUMATORICUNEI + COMITATO DIFESA CONSUMATORI + CODACONS + AIDMA

CONTRO: [REDACTED]

IMMOBILI: p.lle 17, 19

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, 75, 76

costi cancellazione: circa € 882,00 per spese vive + circa € 900,00 per spese tecniche (i costi della

copie delle note nelle formalità ipotecarie possono essere evitati 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] [REDACTED] De Lorenzo & C."

- 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, Permesso a Costruire n° 47 del 20/04/2009. Le autorizzazioni sono state rilasciate previo atti di asservimento di superfici per come meglio specificato nel quesito n°12. Dal sopralluogo effettuato, non risultano difformità rispetto ai progetti, eccetto per la p.lla 72. Le difformità rilevate, potranno essere sanate 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: **€ 907.300,00**



LOTTO N°2 (SOLO QUOTA 72/240)

"**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 **complesso edificato** comprensivo di corte pertinenziale costituito da n°4 fabbricati principali a diversa destinazione, **vendibile nella quota di 72/240**. 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 78** 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;

Il tutto è distinto nel **N.C.T.** dello stesso Comune di Lamezia Terme, Sez. Sambiasse, al fg. **96**,

p.lla **77** (ex 10), 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;

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

p.lla **78**, Zona Cens. **2**, Cat. **D/10**, Cons. -, Rendita € 17.702,00 – quota 72/240.

Prezzo base: **€ 358.300,00"**

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:* complesso edilizio costituito da n°4 fabbricati a diversa destinazione, con corte pertinenziale di accesso a tutti i fabbricati ed annesso 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 78** (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 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 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 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
- ex p.lla 15 il tutto avente una superficie vendibile di circa mq 517,67
corte di pertinenza pavimentata di circa **mq 3.874,50**
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)
vasca di vegetazione acqua di circa **mq 37,20**
servizi igienici + pesa di circa **mq 22,05**
pesa interrata di circa mq 24,00
- 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



Registro generale 5622 Numero Repertorio 80.360 del 21/03/1994
Somma garanzia € 212.000.000
A FAVORE: BANCO DI NAPOLI S.P.A.
CONTRO: [REDACTED] + OMISSIS
IMMOBILI: p.le 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 garanzia € 212.000.000
A FAVORE: BANCO DI NAPOLI S.P.A.
CONTRO: [REDACTED] + 8 OMISSIS
IMMOBILI: p.le 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 garanzia € 803.000.000
A FAVORE: BANCO DI NAPOLI S.P.A.
CONTRO: [REDACTED] + 8 OMISSIS
DEBITORE NON DATORE: 1 OMISSIS
IMMOBILI: p.le 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 garanzia € 6.098.698,82
A FAVORE: EQUITALIA POLIS S.P.A.
CONTRO: [REDACTED]
DEBITORE NON DATORE: 1 OMISSIS
IMMOBILI: p.le 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.le 6, 7, 10
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.le 6, 7, 10
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 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 evitati 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° 1930 del 26/04/1989, Concessione Edilizia n° 2279 del 26/04/1991, Permesso a Costruire n° C/44 del 10/03/2005. Le autorizzazioni sono state rilasciate previo atti 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 € 516,00, pertanto i beni **necessitano parzialmente di sanatoria**.
- valore: **€ 358.300,00**



CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, integrata da n° 9 (nove) allegati, n° 1 copia completa su supporto informatico, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Lamezia Terme li, 18/02/2015

Il C.T.U.

Arch. Rosa Viceconte

