

TRIBUNALE DI CATANZARO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.26/2015 R.G.
GIUDICE ESECUZIONE
DR.SSA GIOVANNA GIOIA

RELAZIONE
DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

F.to il CTU

Ing. Antonio De Nigris


RELAZIONE DI CONSULENZA

TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA

Il sottoscritto ing. Antonio De Nigris nato a Eboli (SA) il 04-06-1971, con studio in Catanzaro Via Francesco Crispi 98, iscritto all'ordine degli ingegneri della Provincia di Catanzaro num. 2393, in seguito all'incarico ricevuto in data 06-10-2015 prestava giuramento per l'espletamento dell'incarico di CTU relativo alla procedura esecutiva immobiliare num. 26/2015 R.G.;

- che in seguito all'incarico ricevuto il sottoscritto iniziava le operazioni peritali eseguendo sopralluoghi presso gli immobili oggetto di perizia siti nel Comune di San Sostene e nel Comune di Catanzaro;

- che in seguito alla comunicazione inviata dalle parti veniva comunicato al sottoscritto che la società trovava in stato di concordato preventivo, per come indicato nella visura della CCIAA ;

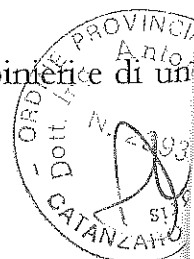
- che in seguito a tale comunicazione il sottoscritto CTU, in data 29-11-2015 chiedeva al Sig. Giudice se proseguire o meno le operazioni peritali;

- che in data 14-12-2015 il sig. Giudice comunicava al sottoscritto di interrompere le operazioni peritali;

- che in data 03-03-2016 il giudice comunicava al sottoscritto di riprendere le operazioni peritali;

- Che il sottoscritto riprendeva le operazioni peritali convocando un ulteriore sopralluogo a mezzo pec, presso gli immobili di San Sostene al fine di poter accedere all'interno di uno di tali immobili oggetto di perizia. Non ricevendo riscontri da parte della società proprietaria si è reso necessario chiedere l'intervento dei carabinieri, oltre che intervento di un fabbro al fine di poter accedere all'interno ;

che in data 21-05-2016 è stato eseguito sopralluogo in presenza dei carabinieri e di un fabbro, per come meglio specificato nel verbale allegato ;

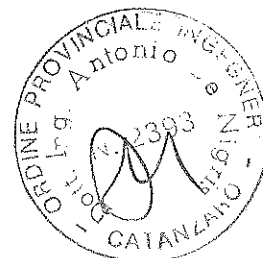


- che successivamente si sono resi necessari una serie di sopralluoghi presso il Comune di San Sostene al fine di verificare le modificazioni urbanistiche intervenute nel Piano di Lottizzazione rinvenuto;

- che nel conferimento veniva chiesto al sottoscritto di provvedere, alla valutazione del compendio pignorato, previo controllo o della completezza dei documenti previsti dall'art. 567, secondo comma c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene (comprensiva dei dati catastali) da allegare all'ordinanza di vendita;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'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;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;
- 7) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica;
- 8) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.

Premesso quanto sopra di seguito si espongono le risposte ai quesiti posti



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Gli immobili oggetto di perizia sono situati nel comune di Catanzaro (catasto terreni) e nel Comune di San Sostene (CZ), (catasto terreni e catasto fabbricati).

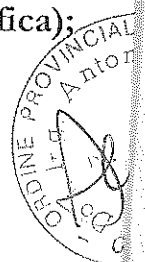
Per gli immobili riportati nel catasto terreni sia di Catanzaro che di San Sostene, previa comunicazione alle parti, ho effettuato una serie di sopralluoghi per meglio comprendere l'estensione di tali immobili.

Tra gli immobili oggetto di perizia c'è anche un appartamento sito in San Sostene che è stato visionato dal sottoscritto in data 21-05-2016.

In particolare non avendo avuto nessun riscontro alle mie convocazioni inviate a mezzo pec, da parte della società proprietaria, in data 21-05-2016 ho chiesto l'intervento dei carabinieri e l'ausilio di un fabbro, al fine di poter entrare e visionare l'interno dell'appartamento.

Come precisato nella convocazione, in data 21-05-2016 mi sono recato presso l'appartamento da visionare alle ore 9.00, (l'immobile è sito nel Comune di San Sostene (CZ) Via Gaetano Donizzetti, riportato in catasto al foglio 8, particella 2152, sub 16).

Ho atteso inutilmente fino alle ore 9.30; a tal punto ho chiamato i carabinieri, precedentemente avvisati. Alle 9.35 in presenza del brigadiere [REDACTED] e dell'appuntato [REDACTED] siamo entrati nel giardino circostante l'appartamento arrivando sino alla porta d'ingresso. A quel punto ci siamo resi conto che sarebbe stato possibile entrare nell'immobile attraverso una porta-finestra che presentava una fessura in quanto mancava una fascia, di conseguenza il fabbro da me convocato, sempre in presenza dei carabinieri, ha aperto la porta-finestra dall'esterno che non presentava serrature, quindi sono entrato nell'appartamento ed ho effettuato una serie di rilievi metri e fotografici, riportati in separati fogli. Alle ore 10.00 ho ultimato i rilievi e ho chiesto al fabbro di richiudere la porta-finestra così come era stata ritrovata all'arrivo, ripristinando lo stato dei luoghi per come si presentavano al momento dell'arrivo. Uscendo dal giardino anche il cancello è stato richiuso per come si presentava all'arrivo. Alle ore 10.10 ho chiuso il verbale di sopralluogo che veniva sottoscritto da tutti i presenti. (Allegato - Verbale di Sopralluogo; Allegato – Relazione Fotografica);



3. RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO NUM. 1) - L'IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI;

Si risponde al quesito come di seguito esposto fornendo i dati richiesti per ogni singola particella e subalterno oggetto di esame

1.1 - DATI CATASTALI

Unità n. 1), sita nel Comune di Catanzaro, identificata al NCT:

Foglio 87, Particella 480, qualità Seminativo arborato, classe 2, are 03,62 (362 mq), reddito dominicale Euro 1,59, reddito Agrario Euro 0,56;

Unità n. 2-3-4), site nel Comune di San Sostene, identificate al NCEU:

- Foglio 8, Particella 2152, sub 10, categoria area urban^a, consistenza 587 mq, Via Gaetano Donizetti SNC, piano T; Intestato a [REDACTED] C.F.:

[REDACTED] Proprietà 1/1;

- Foglio 8, Particella 2152, sub 11, categoria area urbana, consistenza 728 mq, Via Gaetano Donizetti SNC, piano T; Intestato a [REDACTED] C.F.:

[REDACTED] Proprietà 1/1;

- Foglio 8, Particella 2152, sub 12, categoria area urbana, consistenza 238 mq, Via Gaetano Donizetti SNC, piano T; Intestato a [REDACTED] C.F.:

[REDACTED] Proprietà 1/1

Unità n. 5), sita nel Comune di San Sostene, identificata al NCEU:

- Foglio 8, Particella 2152, sub 16, categoria in corso di costruzione, Via Gaetano Donizetti SNC, piano T-1;

Unità n. da 6 a 23), site nel Comune di San Sostene, tutte derivanti dal frazionamento del 28.11.2011 n. 293167 del terreno oggetto di compravendita di cui al contratto per notar Guglielmo del 02.04.2008, identificate al NCT, foglio 8, Particelle:

- 1) - 2122, qualità seminativo, classe 2, are 04,75 (475 mq), reddito dominicale Euro 0,98, reddito agrario Euro 0,49;
- 2) - 2123, qualità seminativo, classe 2, are 06,62 (662 mq), reddito dominicale Euro 1,37, reddito agrario Euro 0,68;
- 3) - 2126, qualità seminativo arborato, classe 1, are 05,51 (551 mq), reddito dominicale Euro 4,55, reddito agrario Euro 1,42;



- 4) - 2128, qualità seminativo arborato, classe 1, are 00,64 (64 mq), reddito dominicale Euro 0,53, reddito agrario Euro 0,17;
- 5) - 2129, qualità seminativo arborato, classe 1, are 01,48 (148 mq), reddito dominicale Euro 1,22, reddito agrario Euro 0,38;
- 6) - 2130, qualità seminativo arborato, classe 1, are 01,57 (157 mq), reddito dominicale Euro 1,30, reddito agrario Euro 0,41;
- 7) - 2131, qualità seminativo arborato, classe 1, are 00,44 (44 mq), reddito dominicale Euro 0,36, reddito agrario Euro 0,11;
- 8) - 2132, qualità seminativo arborato, classe 1, are 00,23 (23 mq), reddito dominicale Euro 0,19, reddito agrario Euro 0,06;
- 9) - 2140, qualità seminativo irriguo, classe 1, are 06,23 (623 mq), reddito dominicale Euro 4,83, reddito agrario Euro 1,61;
- 10) - 2141, qualità seminativo irriguo, classe 1, are 11,10 (1110 mq), reddito dominicale Euro 8,60, reddito agrario Euro 2,87;
- 11) - 2142, qualità seminativo irriguo, classe 1, are 01,37 (137 mq), reddito dominicale Euro 0,28, reddito agrario Euro 0,09;
- 12) - 2143, qualità seminativo irriguo, classe 1, are 00,36 (36 mq), reddito dominicale Euro 0,28, reddito agrario Euro 0,09;
- 13) - 2144, qualità seminativo irriguo, classe 1, are 00,60 (60 mq), reddito dominicale Euro 0,46, reddito agrario Euro 0,15;
- 14) - 2145, qualità uliveto, classe 1, are 32,70 (3270 mq), reddito dominicale Euro 22,80, reddito agrario Euro 13,51;
- 15) - 2146, qualità uliveto, classe 1, are 05,62 (562 mq), reddito dominicale Euro 3,92, reddito agrario Euro 2,32;
- 16) - 2147, qualità uliveto, classe 1, are 03,05 (305 mq), reddito dominicale Euro 2,13, reddito agrario Euro 1,26;
- 17) - 2149, qualità uliveto, classe 1, are 0,56 (56 mq), reddito dominicale Euro 0,39, reddito agrario Euro 0,23;
- 18) - 2150, qualità uliveto, classe 1, are 00,01 (1 mq), reddito dominicale Euro 0,01, reddito agrario Euro 0,01;

Unità n. 24-25-26-27, site nel Comune di San Sostene, tutte derivanti dal frazionamento del 28.11.2011 n. 293167 del terreno oggetto di compravendita di cui al contratto per notar Guglielmo del 02.04.2008, identificate al NCT al foglio 8 particelle:

- 19) - 2315, qualità seminativo irri. arbor. classe 1, are 00,27 (27 mq), reddito dominicale Euro 0,22, reddito agrario Euro 0,07;



20)- 2319, qualità seminativo irriguo, classe 1, are 01,86 (187 mq), reddito dominicale Euro 1,44, reddito agrario Euro 0,48;

21)- 2320, qualità uliveto, classe 1, are 01,02 (102 mq), reddito dominicale Euro 0,71, reddito agrario Euro 0,42;

22)- 2321, qualità uliveto, classe 1, are 01,64 (164 mq), reddito dominicale Euro 1,14, reddito agrario Euro 0,68;

Per l'individuazione degli immobili allego visure e planimetrie catastali, (**Allegato – Estratto di Mappa Comune di Catanzaro – Estratto di Mappa Comune di San Sostene – Elaborato Planimetrico Comune di San Sostene – Visura Catastale per soggetto**).

Si precisa che l'intestazione catastale degli immobili sopraelencati ([REDACTED]) ha uguale codice fiscale dell'esecutato ma ragione sociale e sede legale differente [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] all'uopo si allega una visura camerale in cui si evincono le variazioni intervenute nell'intestazione della società. (**Allegato – Visura CCIAA**);

1.2 - CONFINI

Unità n. 1:

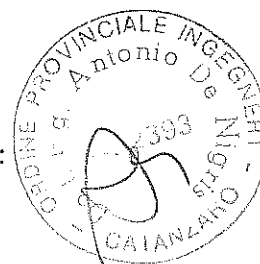
- NCT comune di Catanzaro: Foglio 87 Particella 480, confina a:
 - a. nord con la particella 371 del medesimo foglio di terzi estranei;
 - b. sud ed ovest con la particella 479 del medesimo foglio di terzi estranei;
 - c. est con strada provinciale E 90.

Unità n. 2:

- NCEU comune di San Sostene: Foglio 8 Particella 2152 sub10, confina a:
 - a) nord con le particelle:
 - a.1) particella 2131 del medesimo foglio di ditta esecutata;
 - a.2) particella 1446 del medesimo foglio di terzi estranei;
 - b) sud con la particella 2122 del medesimo foglio di ditta esecutata;
 - c) est :
 - c.1) con la particella 2126 e porzione del sub 16 del medesimo foglio di ditta esecutata;
 - c.2) con le unità immobiliari sub 1-2-3 di terzi estranei;

Unità n. 3:

- NCEU comune di San Sostene: Foglio 8 Particella 2152 sub11, confina a:
 - a) nord con la particella 2122 del medesimo foglio di ditta esecutata;



- b) sud con la particella 202 del medesimo foglio di terzi estranei;
- c) est :
 - c.1) con le unità immobiliari sub 6-13-8-9 di terzi estranei;
 - c.2) con l'unità immobiliare sub 12 di ditta esecutata.
- d) ovest con la particella 2136 del medesimo foglio di terzi estranei.

Unità n. 4:

- NCEU comune di San Sostene: Foglio 8 Particella 2152 sub 12, confina a:
 - a) nord con medesimo foglio e particella ma con il sub 9 di ditta esecutata;
 - b) sud con la particella 202 del medesimo foglio di terzi estranei;
 - c) est con le particelle 2140-2144-2145 del medesimo foglio di ditta esecutata;
 - d) ovest con medesimo foglio e particella ma con sub 11 di ditta esecutata.

Unità n. 5:

- NCEU comune di San Sostene: Foglio 8 Particella 2152 sub 16, confina a:
 - a) nord con medesimo foglio e particella ma con sub 3 di terzi estranei;
 - b) sud con medesimo foglio e particella ma con sub 17 di terzi estranei;
 - c) est con particella 2126 con il medesimo foglio di ditta esecutata;
 - d) ovest con particella 2122 con il medesimo foglio di ditta esecutata.

Unità n. 6:

- NCT comune di San Sostene: Foglio 8 Particella 2122, confina a:
 - a) nord, sud ed est con la particella 2152 del medesimo foglio di ditta esecutata;
 - b) ovest con altro spazio del medesimo foglio di terzi estranei.

Unità n. 7:

- NCT comune di San Sostene: Foglio 8 Particella 2123, confina a:
 - a) nord con la particella 1467 del medesimo foglio di terzi estranei;
 - b) sud con la particella 1752 del medesimo foglio di terzi estranei;
 - c) est con altro spazio del medesimo foglio di terzi estranei;
 - d) ovest con la particella 1239 del medesimo foglio di terzi estranei.

Unità n. 8:

- NCT comune di San Sostene: Foglio 8 Particella 2126, confina a:
 - a) nord con la particella 1446 del medesimo foglio di terzi estranei;
 - b) sud con la particella 2140 del medesimo foglio di ditta esecutata;
 - c) est con la particella 2130 del medesimo foglio di ditta esecutata;
 - d) ovest con la particella 2152 del medesimo foglio di ditta esecutata.

Unità n. 9:

- NCT comune di San Sostene: Foglio 8 Particella 2128, confina a:
 - a) nord con la particella 1445, 2312 del medesimo foglio di terzi estranei;

- b) sud ed est con la particella 2154 del medesimo foglio di terzi estranei;
- d) ovest con la particella 2313 del medesimo foglio di terzi estranei;

Unità n. 10:

- NCT comune di San Sostene: Foglio 8 Particella 2129, confina a:
 - a) nord con la particella 2131-2132 del medesimo foglio di ditta esecutata;
 - b) sud con altro spazio del medesimo foglio di terzi estranei;
 - c) est con la particella 2152 del medesimo foglio di ditta esecutata;
 - d) ovest con altro spazio del medesimo foglio di terzi estranei.

Unità n. 11:

- NCT comune di San Sostene: Foglio 8 Particella 2130, confina a:
 - a) nord con la particella 2126 del medesimo foglio di ditta esecutata;
 - b) sud con la particella 2142 del medesimo foglio di ditta esecutata;
 - c) est:
 - c.1) con la particella 2315 del medesimo foglio di ditta esecutata;
 - c.2) con le particelle 2133-2313-2314-2151 del medesimo foglio di terzi estranei;
 - d) ovest con la particella 2126 del medesimo foglio di ditta esecutata.

Unità n. 12:

- NCT comune di San Sostene: Foglio 8 Particella 2131, confina a:
 - a) nord con altro spazio del medesimo foglio di terzi estranei;
 - b) sud con la particella 2129-2152 del medesimo foglio di ditta esecutata;
 - c) est con la particella 1446 del medesimo foglio di terzi estranei;
 - d) ovest con la particella 2132 del medesimo foglio di ditta esecutata.

Unità n. 13:

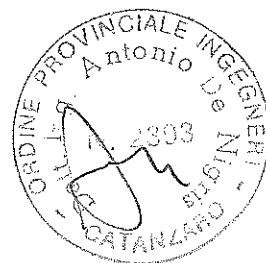
- NCT comune di San Sostene: Foglio 8 Particella 2132, confina a:
 - a) nord con altro spazio del medesimo foglio di terzi estranei;
 - b) sud con la particella 2129 del medesimo foglio di ditta esecutata;
 - c) est con la particella 2131 del medesimo foglio di ditta esecutata;
 - d) ovest con altro spazio del medesimo foglio di terzi estranei.

Unità n. 14:

- NCT comune di San Sostene: Foglio 8 Particella 2140, confina a:
 - a) nord con la particella 2126 del medesimo foglio di ditta esecutata;
 - b) sud con la particella 2149-2152 del medesimo foglio di ditta esecutata;
 - c) est con la particella 2142 del medesimo foglio di ditta esecutata;
 - d) ovest con la particella 2144-2152 del medesimo foglio di ditta esecutata.

Unità n. 15:

- NCT comune di San Sostene: Foglio 8 Particella 2141, confina a:



- a) nord con la particella 2151 del medesimo foglio di terzi estranei;
- b) sud con la particella 2145 del medesimo foglio di ditta esecutata;
- c) est con la particella 2319 del medesimo foglio di ditta esecutata;
- d) ovest con la particella 2142 del medesimo foglio di ditta esecutata.

Unità n. 16:

- NCT comune di San Sostene: Foglio 8 Particella 2142, confina a:
 - a) nord con la particella 2130 del medesimo foglio di ditta esecutata;
 - b) sud e ovest con le particelle 2150-2140 del medesimo foglio di ditta esecutata;
 - c) est con la particella 2341 del medesimo foglio di ditta esecutata.

Unità n. 17:

- NCT comune di San Sostene: Foglio 8 Particella 2143, confina a:
 - a) nord con la particella 2153 del medesimo foglio di terzi estranei;
 - b) sud ed est con la particella 2316 del medesimo foglio di terzi estranei;
 - c) ovest con la particella 2151 del medesimo foglio di terzi estranei.

Unità n. 18:

- NCT comune di San Sostene: Foglio 8 Particella 2144, confina a:
 - a) nord ed est con le particelle 2140 del medesimo foglio di ditta esecutata;
 - b) sud e ovest con la particella 2152 del medesimo foglio di ditta esecutata.

Unità n. 19:

- NCT comune di San Sostene: Foglio 8 Particella 2145, confina a:
 - a) nord con le particelle 2149-2150-2141-2147 del medesimo foglio di ditta esecutata;
 - b) sud con altro spazio del medesimo foglio di terzi estranei;
 - c) est con la particella 2146 del medesimo foglio di ditta esecutata;
 - d) ovest:
 - d.1) ovest con la particella 205-203-202 del medesimo foglio di terzi estranei;
 - d.2) ovest con la particella 2152 del medesimo foglio di ditta esecutata.

Unità n. 20:

- NCT comune di San Sostene: Foglio 8 Particella 2146, confina a:
 - a) nord con la particella 2321 del medesimo foglio di ditta esecutata;
 - b) sud con altro spazio del medesimo foglio di terzi estranei;
 - c) est con le particelle 2351-2352 del medesimo foglio di terzi estranei;
 - d) ovest con le particelle 2147-2145 del medesimo foglio di ditta esecutata.

Unità n. 21:

- NCT comune di San Sostene: Foglio 8 Particella 2147, confina a:

a) nord:

a.1) con la particella 2320 del medesimo foglio di ditta esecutata;

a.2) con la particella 1466 del medesimo foglio di terzi estranei;

b) sud e ovest con le particelle 2145-2319 del medesimo foglio di ditta esecutata;

c) est con le particelle 2146 del medesimo foglio di ditta esecutata.

Unità n. 22:

- NCT comune di San Sostene: Foglio 8 Particella 2149, confina a:

a) nord e ovest con le particelle 2140-2150 del medesimo foglio di ditta esecutata;

b) sud ed est con la particella 2145 del medesimo foglio di ditta esecutata;

Unità n. 23:

- NCT comune di San Sostene: Foglio 8 Particella 2150, confina a:

a) nord ed est con le particelle 2142-2145 del medesimo foglio di ditta esecutata;

b) sud e ovest con le particelle 2149-2140 del medesimo foglio di ditta esecutata;

Unità n. 24:

- NCT comune di San Sostene: Foglio 8 Particella 2315, confina a:

a) nord con la particella 1445 del medesimo foglio di terzi estranei;

b) sud ed est con la particella 2312 del medesimo foglio di terzi estranei;

c) ovest con le particelle 2126-2130 del medesimo foglio di ditta esecutata.

Unità n. 25:

- NCT comune di San Sostene: Foglio 8 Particella 2319, confina a:

a) nord con la particella 2318 del medesimo foglio di terzi estranei;

b) sud e ovest con la particella 2141 del medesimo foglio di ditta esecutata;

c) est:

c.1) con la particella 1466 del medesimo foglio di terzi estranei;

c.2) con la particella 2147 del medesimo foglio di ditta esecutata.

Unità n. 26:

- NCT comune di San Sostene: Foglio 8 Particella 2320, confina a:

a) nord con la particella 1466 del medesimo foglio di terzi estranei;

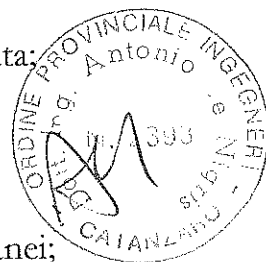
b) sud e ovest con la particella 2147 medesimo foglio di ditta esecutata;

c) est con la particella 2321 del medesimo foglio di ditta esecutata.

Unità n. 27:

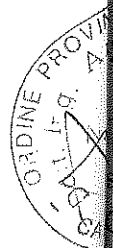
- NCT comune di San Sostene: Foglio 8 Particella 2321, confina a:

a) nord con le particelle 1466-1458 del medesimo foglio di terzi estranei;



- b) sud con la particella 2146 medesimo foglio di ditta esecutata;
- c) est con le particelle 2350-2351 del medesimo foglio di terzi estranei;
- d) ovest con la particella 2320 del medesimo foglio di ditta esecutata.

Dalla relazione fotografica allegata si possono meglio individuare gli immobili oggetto di perizia.



QUESITO NUM. 2):

- **2.1) UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE (COMPRENSIVA DEI DATI CATASTALI) DA ALLEGARE ALL'ORDINANZA DI VENDITA);**
- **2.2) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI;**

Considerata la richiesta del quesito si espongono di seguito i dati richiesti, previo accorpamento delle diverse entità immobiliari in lotti per le quali dalle indagini espletate si è ravvisata la necessità di unificazione, sia per destinazione urbanistica, che per interclusione di accesso.

2.1. LOTTO DI VENDITA SITO NEL COMUNE DI CATANZARO

- Trattasi di un suolo libero sito nel Comune di Catanzaro, identificato al NCT Foglio 87, Particella 480, esteso mq 362, in fregio alla strada statale 19 di Catanzaro, interposta ad area edificata, ed incluso nel PRG di Catanzaro in ZTO B5 – Zona Residenziale di completamento, Organizzazione Funzionale e Riqualficazione Urbanistica, di superficie inferiore al lotto minimo necessario per l'edificazione diretta.

VALUTAZIONE

Ricerche condotte presso agenzie immobiliari della zona, anche avanzando proposte di compravendita in loco, hanno permesso di accertare per terreni similari, e vicini con eguali caratteristiche e potenzialità edificatorie un prezzo base a mq pari a € 80,00. Vi è tuttavia da tenere presente la superficie del lotto, inferiore al lotto minimo, e la vicinanza dell'agglomerato edificato del luogo. Stante queste particolari condizioni si ritiene valido deprezzare il dato del 40% del valore rilevato. Quindi $€ 80,00/mq \times - 40\% = € 48,00/mq$, ottenendo una valutazione pari ad $€ 362mq \times 48 €/mq = € 17.376,00$

2.2 - LOTTI DI VENDITA SITI NEL COMUNE DI SAN SOSTENE.

Tutte le unità immobiliari descritte al quesito n. 1 ricadenti nel Comune di San Sostene sono risultate incluse nel Piano di Lottizzazione alla loc. Portonovo di cui alla Convenzione del 24/11/2007 rep. n. 226/07, registrata a Catanzaro il 12/12/2007 n.



2036, e successive varianti di cui al Permesso di Costruire n.12/2008 del 14/06/2008 e al PdC n.13/2012 del 05/04/2012.

Esse unità immobiliari urbane sono site nel Comune di San Sostene, in Loc. Portonovo in fregio alle strade di Piano, Via Gaetano Donizetti e Via Gentile.

Sono identificate al NCEU nel Comune di San Sostene al Foglio 8 alle particelle subalterni che saranno individuate di seguito.

Prima di definire i lotti di possibile vendita, si ritiene necessario identificare ed espungere quelle aree oggetto di cessione gratuita al Comune di San Sostene, giusta **Convenzione rep. 226/2007 del 24/11/2007 registrata il 12/12/2007 a Catanzaro n. 2036 art. comma 7**, i cui oneri sono stati assunti in toto dall'acquirente dei suoli [redacted] Patto per Notaio Rocco Guglielmo in data 02/04/2008, rep. n. 136.795, registrato a Catanzaro il 18/04/2008 al n. 3198 e trascritto alla CCRRII di Catanzaro il 21/04/2008 al n. 3856 R.P.

Tali aree seppure superiori alla superficie degli standard minimi necessari di mq 2206, di cui all'art. 10, in conseguenza degli obblighi particolari assunti con l'art. 12, della citata Convenzione urbanistica, queste sono riferite alla planimetria allegata alla convenzione per la parziale compensazione degli oneri di urbanizzazione.

In particolare ci si riferisce alle aree descritte all'art. 6 della Convenzione così distinte:

A.1. strada del piano di lottizzazione;

A.2. percorsi pedonali e marciapiedi;

B.1. spazi di sosta e di parcheggio;

H. spazi di verde pubblico.

e a quelle altre pure individuate nella Convenzione :

- Le aree per istruzione;
- Le aree per verde attrezzato.

2.2.1 Strada di Piano Via Donizetti – lotto NON VENDIBILE STANDARD PIANO

E' identificata al N.C.T. comune di San Sostene Foglio 8 alle Particelle 2126 - 2149 - 2150 - 2315* di superficie complessiva pari a mq 1231 catastali ricompresi in maggiore dotazione di piano pari a mq 1332,61; per come frazionata e trasformata, strada di accesso all'intero complesso.

Essa, allo stato, oltre ad essere catastalmente definita, ha assunto la denominazione toponomastica, di Via Gaetano Donizetti; Urbanisticamente ricadente in ZTO CT3, con volumetria esaurita per la realizzazione del Piano di Lottizzazione in Loc. Portonovo.

(*) allo stato attuale sono recintati con altri suoli.

2.2.2 Parcheggi - Percorsi Pedonali - Marciapiedi di Piano - lotto NON VENDIBILE STANDARD DI PIANO

Sono identificati dalle Particelle 2130 - 2142 - 2144 del medesimo Foglio 8 di superficie complessiva pari a mq 917.

Essi sono posti a lato della strada di cui sopra e non sono catastalmente distinti tra loro per destinazione.

Urbanisticamente ricadente in ZTO CT3, con volumetria esaurita per la realizzazione del Piano di Lottizzazione in Loc. Portonovo.

2.2.3 Verde Pubblico e di Piano attrezzato - lotto NON VENDIBILE STANDARD DI PIANO

E' identificato dalle Particelle 2128* - 2143* - 2147 - 2141** e dalla porzione ricompresa nella maggiore consistenza della Particella 2319 del medesimo Foglio 8, per una superficie complessiva pari a mq 186. Fa parte della maggiore dotazione del Piano di pari a mq 1900.

Urbanisticamente ricadente in ZTO CT3, con volumetria esaurita per la realizzazione del Piano di Lottizzazione in Loc. Portonovo.

(*) Allo stato attuale sono recintati con altri suoli.

(**) Particella da frazionare per diversa destinazione urbanistica in parte a zona a verde e in parte su terreno edificabile.

2.2.4 Area per Istruzione e Servizi - lotto NON VENDIBILE STANDARD DI PIANO

E' identificata dalle Particelle 2320 - 2321 - 2146 del medesimo Foglio 8 di superficie complessiva pari a mq 828, con accesso autonomo da Via Lacco.

Urbanisticamente ricadente in ZTO CT3, con volumetria esaurita per la realizzazione del Piano di Lottizzazione in Loc. Portonovo.

Non sono invece ricompresi negli Standard urbanistici del Piano di Lottizzazione in loc. Portonovo e quindi possono rappresentare lotti utilmente vendibili seguenti beni:

2.2.5 - Particella 2152 sub 10 AREA URBANA

Area urbana di superficie pari a mq 587 con ingresso dalla strada di piano Via Giovanni Gentile, facente parte del lotto Residenziale n. 1 di Piano.

Urbanisticamente ricadente in ZTO CT3, con volumetria esaurita.

VALUTAZIONE

Ricerche condotte presso agenzie immobiliari della zona, anche avanzando proposte di compravendita in loco, hanno permesso di accertare per terreni simili, e vicini con eguali caratteristiche e potenzialità edificatorie ESAURITE un prezzo base a mq pari a € 20,00.

Quindi $\text{€ } 20,00/\text{mq} \times \text{mq } 587 = \text{€ } 11.740,00;$

2.2.6 - Particella 2152 sub 11 - 12 AREA URBANA

Si rende necessario l'unione dei sub 11 e 12, poiché per accedere al sub 11 bisogna attraversare il sub 12, essi rappresentano una area urbana di superficie pari a mq 966 con ingresso dalla strada di piano Via Giovanni Gentile, facente parte del lotto Residenziale n. 1 di Piano; Urbanisticamente ricadente in ZTO CT3, con volumetria esaurita.

VALUTAZIONE

Ricerche condotte presso agenzie immobiliari della zona, anche avanzando proposte di compravendita in loco, hanno permesso di accertare per terreni simili, e vicini con eguali caratteristiche e potenzialità edificatorie ESAURITE un prezzo base a mq pari a € 20,00.

Quindi $\text{€ } 20,00/\text{mq} \times \text{mq } 966 = \text{€ } 19.320,00;$

2.2.7 - Particella 2152 sub 16 UNITA' IMMOBILIARE

Unità immobiliare sita in fabbricato a schiera, con copertura a tetto, composto da un piano terra e un piano primo. Nello stato attuale l'immobile si presenta all'esterno finito in ogni sua parte, inclusi gli elementi oscuranti, mentre all'interno è allo stato rustico, privo di finiture (intonaci sia grosso che fino, impianti tecnologici, apparecchiature igienico sanitarie e relativa rubinetteria, pavimenti e rivestimenti, infissi trasparenti esterni, porte e divisioni interne).

Esso è graficamente definito negli elaborati progettuali allegati alla convenzione, ed ha una superficie di mq $(6.30 \times 8.60) \times 2 = 108,36$ oltre portici terrazzi e giardino, per un superficie totale commerciale di circa mq 134,16.

VALUTAZIONE

Ricerche condotte presso agenzie immobiliari della zona, anche avanzando proposte di compravendita in loco, oltre ad una comparazione con gli immobili già compravenduti dello stesso stabile, ai valori OMI, ad una valutazione di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile, anche in considerazione delle opere edilizie di completamento e delle spese tecniche necessarie per rendere abitabile l'immobile, hanno permesso di accertare per tale unità immobiliare un prezzo a mq pari a € 690,00.

Si precisa che la superficie lorda vendibile viene equiparata alla superficie di progetto della tipologia immobiliare, sebbene in essa vadano ricompresi tutti e servizi e tutte le aree annesse al piano di lottizzazione come Standard.

Quindi € 690,00/mq x mq 134,16 = € 92.570,40;

2.2.8 - Lotto insediativo edificabile n.1 - AREA EDIFICABILE A INTERVENTO DIRETTO

Le particelle 2122 - 2123 - 2129 - 2131 - 2132, vengono unificate in un solo lotto, considerato l'accesso intercluso tra di loro e possibile solo dalla particella 2123.

Hanno una superficie catastale complessiva di 1352 mq delle quali 538,44 mq rappresentano il lotto edificabile n. 2 come autorizzato dall'ultima Variante al Piano di Lottizzazione (Permesso di Costruire n. 13/2012 del 05/04/2012) sul quale è consentito edificare un insediamento di mq 186,43 oltre a mq 83,40 di portico.

VALUTAZIONE

Ricerche condotte presso agenzie immobiliari della zona, anche avanzando proposte di compravendita in loco, hanno permesso di accertare per terreni simili, e vicini con eguali caratteristiche e potenzialità edificatorie immediatamente realizzabili e con oneri concessori già assolti stante possibilità di poter anche spostare tale volumetria, un prezzo base a mq pari a 75,00.

Quindi € 75,00/ mq x mq 1352 = € 101.400,00

2.2.9 - Lotto insediativo edificabile n.2 AREA EDIFICABILE A INTERVENTO DIRETTO

Le particelle 2141 - 2145, per una superficie catastale di mq 3071, rappresentano il lotto D autorizzato nel Piano di Lottizzazione come da ultima Variante di cui al Permesso Costruire n. 13/2012 del 05/04/2012

Si precisa che la particella 2141, una cui parte è ricompresa nelle aree a verde, è frazionata per diversa destinazione urbanistica prima della vendita.

Urbanisticamente ricadente in ZTO CT3, con volumetria insediata e autorizzata per la realizzazione del Piano di Lottizzazione in Loc. Portonovo, per n. 14 entità immobiliari schiera contigue e sfalsate fra di loro, per una superficie complessiva costruibile di mq 1128,40

VALUTAZIONE

Ricerche condotte presso agenzie immobiliari della zona, anche avanzando proposte di compravendita in loco, hanno permesso di accertare per terreni simili, e vicini con eguali caratteristiche dimensionali e potenzialità edificatorie, immediatamente realizzabili e con oneri concessori già assolti anche in considerazione della maggiore ed indivisibile estensione, un prezzo base a mq pari a € 70,00;

Quindi € 70,00/mq x mq 3071 = € 214.970,00

Per una migliore comprensione si allega uno stralcio del piano di lottizzazione relativa convenzione urbanistica. (Allegato D - Piano di Lottizzazione)

QUESITO NUM. 3) LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO;

3.1. - Lotto di vendita numero 1 sito nel Comune di Catanzaro

- NCT Foglio 87, Particella 480, esteso mq 362.

STATO LIBERO



3.2. - Lotti di vendita siti nel Comune di San Sostene.

Le unità immobiliari tutte incluse nel Piano di Lottizzazione soggiacciono alla Convenzione del 24/11/2007 rep. n. 226/07, registrata a Catanzaro il 12/12/2007 n. 2036, e successive varianti al Permesso di Costruire 12/2008 del 14/06/2008 e 13/2012 del 05/04/2012..

Le aree a standard:

Sono state oggetto di cessione gratuita al Comune di San Sostene, giusta Convenzione rep. 226/2007 del 24/11/2007 registrata il 12/12/2007 a Catanzaro n. 2036 art. 3 comma 7, art. 10, in conseguenza degli obblighi particolari assunti con l'art. 12.

3.2.1 Strada di Piano Via Donizetti

E' identificata al N.C.T. comune di San Sostene Foglio 8 alle Particelle 2126 - 2140 - 2149 - 2150 - 2315 di superficie complessiva pari a mq 1231;

Oggetto di cessione gratuita al Comune di San Sostene, giusta Convenzione rep. 226/2007 del 24/11/2007 registrata il 12/12/2007 a Catanzaro n. 2036 art. 3 comma 7, art. 10, in conseguenza degli obblighi particolari assunti con l'art. 12;

3.2.2 Parcheggi - Percorsi Pedonali - Marciapiedi di Piano

Sono identificati dalle Particelle 2130 - 2142 - 2144 del medesimo Foglio 8 di superficie complessiva pari a mq 917.

Oggetto di cessione gratuita al Comune di San Sostene, giusta Convenzione rep. 226/2007 del 24/11/2007 registrata il 12/12/2007 a Catanzaro n. 2036 art. comma 7, art. 10, in conseguenza degli obblighi particolari assunti con l'art. 12

3.2.3 Verde Pubblico e di Piano attrezzato

E' identificato dalle Particelle 2128 – 2143 - 2147 – 2141 e dalla porzione ricompresa nella maggiore consistenza della Particella 2319 del medesimo Foglio 8, per una superficie complessiva pari a mq 186 e le particelle 2143 e 2141 allo stato attuale sono recintati con altri suoli di terzi estranei.

Oggetto di cessione gratuita al Comune di San Sostene, giusta Convenzione rep. 226/2007 del 24/11/2007 registrata il 12/12/2007 a Catanzaro n. 2036 art. comma 7, art. 10, in conseguenza degli obblighi particolari assunti con l'art. 12;

3.2.4 Area per Istruzione e Servizi

E' identificata dalle Particelle 2320 – 2321 - 2146 del medesimo Foglio 8 di superficie complessiva pari a mq 828.

Oggetto di cessione gratuita al Comune di San Sostene, giusta Convenzione rep. 226/2007 del 24/11/2007 registrata il 12/12/2007 a Catanzaro n. 2036 art. comma 7, art. 10, in conseguenza degli obblighi particolari assunti con l'art. 12;

3.2.5 - Particella 2152 sub 10:

Area urbana di superficie pari a mq 587 con ingresso dalla strada di piano Via Giovanni Gentile, facente parte del lotto Residenziale n. 1 di Piano.

STATO LIBERO

3.2.6 – Particella 2152 sub 11 - 12

Si rende necessario l'unione dei sub 11 e 12, poiché per passare dal sub 12 bisogna attraversare dal sub 11, l'area urbana di superficie pari a mq 966 con ingresso dalla strada di piano Via Giovanni Gentile.

STATO LIBERO



3.2.7 – Particella 2152 sub 16

Unità immobiliare in fabbricato a schiera con copertura a tetto composto da un piano terra e un piano primo mansardato, abitabile.

STATO LIBERO

3.2.8 – Lotto insediativo edificabile n. 1

Le particelle 2122 - 2123 - 2129 - 2131 - 2132, vengono unificate in un solo lotto, considerato l'accesso intercluso, possibile solo dalla particella 2123. Di superficie catastale 1352 mq delle quali 538,44 mq rappresentano il lotto edificabile n. 2.

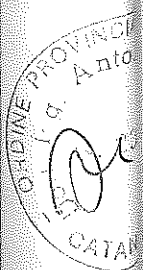
STATO LIBERO

3.2.9 – Lotto insediativo edificabile n. 2

Le particelle 2141 - 2145, rappresentano il lotto D per come autorizzato nel Piano di Lottizzazione come da ultima Variante Permesso di Costruire n. 13/2012 del 05/04/2012

STATO LIBERO

Inoltre da ricerche effettuate presso l'agenzia delle entrate non risultano registrati contratti locazione e/o altro. Si allega risposta dell'Agenzia delle Entrate. (Allegato E - Risposta Agenzia Entrate)



QUESITO NUM. 4) L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO;

4.1. - Lotto di vendita numero 1 sito nel Comune di Catanzaro

- NCT Foglio 87, Particella 480, esteso mq 362.

Non si sono rilevati formalità, vincoli.

4.2. - Lotti di vendita siti nel Comune di San Sostene.

4.2.1 Strada di Piano Via Donizetti

E' identificata al N.C.T. comune di San Sostene Foglio 8 alle Particelle 2126 - 2140 - 2149 - 2150 - 2315 di superficie complessiva pari a mq 1231;

Trascrizione Registro generale n. 6141 Registro generale n. 3856 del 21/04/2008 assunzione di oneri e obblighi art. 3 di cui all'atto di compravendita del 02/04/2008 n. 136795/23148 a rogito notarile notaio Rocco Guglielmo.

4.2.2 Parcheggi - Percorsi Pedonali - Marciapiedi di Piano

Sono identificati dalle Particelle 2130 - 2142 - 2144 del medesimo Foglio 8 di superficie complessiva pari a mq 917.

Trascrizione Registro generale n. 6141 Registro generale n. 3856 del 21/04/2008 assunzione di oneri e obblighi art. 3 di cui all'atto di compravendita del 02/04/2008 n. 136795/23148 a rogito notarile notaio Rocco Guglielmo.

4.2.3 Verde Pubblico e di Piano attrezzato

E' identificato dalle Particelle 2128* - 2143* - 2147 - 2141** e dalla porzione ricompresa nella maggiore consistenza della Particella 2319 del medesimo Foglio 8,

una superficie complessiva pari a mq 186 e le particelle 2143 e 2141 allo stato attuale sono recintati con altri suoli di terzi estranei.

Trascrizione Registro generale n. 6141 Registro generale n. 3856 del 21/04/2008, assunzione di oneri e obblighi art. 3 di cui all'atto di compravendita del 02/04/2008 rep. 136795/23148 a rogito notarile notaio Rocco Guglielmo.

4.2.4 Area per Istruzione e Servizi

E' identificata dalle Particelle 2320 – 2321 - 2146 del medesimo Foglio 8 di superficie complessiva pari a mq 828.

Trascrizione Registro generale n. 6141 Registro generale n. 3856 del 21/04/2008, assunzione di oneri e obblighi art. 3 di cui all'atto di compravendita del 02/04/2008 rep. 136795/23148 a rogito notarile notaio Rocco Guglielmo.

4.2.5 - Particella 2152 sub 10:

Area urbana di superficie pari a mq 587 con ingresso dalla strada di piano Via Giovanni Gentile, facente parte del lotto Residenziale n. 1 di Piano.

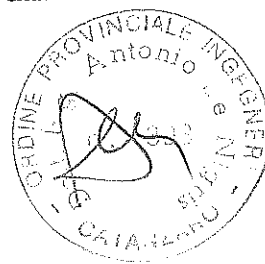
Nessuna formalità rilevabili ad oggi da denuncia catastale.

Trascrizione Registro generale n. 6141 Registro generale n. 3856 del 21/04/2008, assunzione di oneri e obblighi art. 3 di cui all'atto di compravendita del 02/04/2008 rep. 136795/23148 a rogito notarile notaio Rocco Guglielmo.

4.2.6 – Particella 2152 sub 11 - 12

Si rende necessario l'unione dei sub 11 e 12, poiché per passare dal sub 12 bisogna attraversare dal sub 11, l'area urbana di superficie pari a mq 966 con ingresso dalla strada di piano Via Giovanni Gentile.

Nessuna formalità rilevabili ad oggi da denuncia catastale.



Trascrizione Registro generale n. 6141 Registro generale n. 3856 del 21/04/2008
assunzione di oneri e obblighi art. 3 di cui all'atto di compravendita del 02/04/2008 re
136795/23148 a rogito notarile notaio Rocco Guglielmo.

4.2.7 – Particella 2152 sub 16

Unità immobiliare in fabbricato a schiera con copertura a tetto composto da un pia
terra e un piano primo mansardato, abitabile.

Oneri condominiali conseguenti al vincolo della tipologia a schiera e alla Concessione
2007.

Trascrizione Registro generale n. 6141 Registro generale n. 3856 del 21/04/2008
assunzione di oneri e obblighi art. 3 di cui all'atto di compravendita del 02/04/2008 r
136795/23148 a rogito notarile notaio Rocco Guglielmo.

4.2.8 – Lotto insediativo edificabile n.1

Le particelle 2122 - 2123 - 2129 - 2131 - 2132, vengono unificate in un solo lo
considerato l'accesso intercluso, possibile solo dalla particella 2123. Di superf
catastale 1352 mq delle quali 538,44 mq rappresentano il lotto edificabile n. 2.

Trascrizione Registro generale n. 6141 Registro generale n. 3856 del 21/04/2008
assunzione di oneri e obblighi art. 3 di cui all'atto di compravendita del 02/04/2008 r
136795/23148 a rogito notarile notaio Rocco Guglielmo.

4.2.9 – Lotto insediativo edificabile n.2

Le particelle 2141 - 2145, rappresentano il lotto D per come autorizzato nel Piano
Lottizzazione come da ultima Variante Permesso di Costruire n. 13/2012
05/04/2012

Si precisa che la particella 2141, una cui parte è ricompresa nelle aree a verde, è
frazionare per diversa destinazione urbanistica prima della vendita.



Trascrizione Registro generale n. 6141 Registro generale n. 3856 del 21/04/2008,
assunzione di oneri e obblighi art. 3 di cui all'atto di compravendita del 02/04/2008 rep.
136795/23148 a rogito notarile notaio Rocco Guglielmo.



PROVINCIA
Antor

l Piano

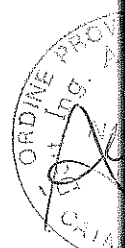
/2012 d

erde, è

QUESITO NUM. 5) L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;

Tutte le unità come dettagliate al quesito 1 sono soggette alla formalità che ha generato il presente procedimento che sarà cancellata dalla vendita.

TRASCRIZIONE CONTRO del 25/02/2015 - Registro Particolare 1737 Registro Generale 2106; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 128 del 13/01/2015; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in CATANZARO (CZ), SAN SOSTENE (CZ).



QUESITO NUM. 6) LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE;

Per quanto attiene l'area ricadente nel Comune di Catanzaro, essa non è soggetta alle verifiche richieste dal quesito, si allega il certificato richiesto dal quesito. **(Allegato - Certificato di Destinazione Urbanistica CZ)**

Per quanto attiene le aree ricadenti nel comune di San Sostene esse sono state interessate dal piano attuativo PL in loc. Portonovo, regolarmente approvato e convenzionato per come segue:

- Convenzione Piano di Lottizzazione Concessione del 24/11/2007 rep. n. 226/07 registrato a Catanzaro il 12/12/2007 n. 2036 Comune di San Sostene;
- Permesso di Costruire del 12/02/2008, n. 02/2008 Realizzazione opere di urbanizzazione;
- Permesso di Costruire del 12/02/2008, n. 04/2008 Realizzazione di fabbricati per civili abitazioni;
- Variante e Voltura del 14/06/2008 n. 12/2008;
- Variante del 05/04/2012 n. 13/2012;

L'unità immobiliare sub 16, in corso di costruzione, non sussistono le condizioni per il rilascio del certificato di agibilità.

Si allega il certificato richiesto dal quesito, **(Allegato - Certificato di Destinazione Urbanistica San Sostene)**



**QUESITO NUM. 7) LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE
CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA;**

Per le condizioni di finitura dell'unità immobiliare urbana sub 16 nello stato attuale all'esterno finito in ogni sua parte inclusi gli elementi oscuranti, mentre all'interno è allo stato rustico privo di finiture (intonaci sia grosso che fino, impianti tecnologici, apparecchiature igienico sanitarie e relativa rubinetteria, pavimenti e rivestimenti, infissi trasparenti esterni e porte interne), non è possibile procedere alla richiesta del quesito.

Per quanto riguarda l'impianto di Pubblica Illuminazione insediato nella strada della lottizzazione, questo fa parte degli standard urbanistici.



QUESITO NUM. 8) IL TITOLO DI PROPRIETÀ DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO NONCHÉ L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI.

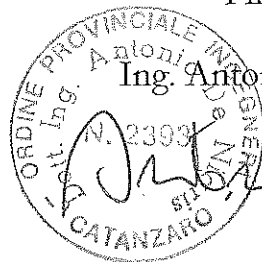
Il terreno sito nel comune di Catanzaro è pervenuto a [REDACTED] con atto : ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/08/2007, Repertorio n.: 135257 Rogante: GUGLIELMO ROCCO in Catanzaro.

I terreni ricadenti nel comune di San Sostene sono pervenuti a [REDACTED] in virtù di atto di acquisto effettuato dal Notaio Rocco Guglielmo in data 02/04/2008, rep. n. 136.795, registrato a Catanzaro il 18/04/2008 al n. 3198 e trascritto alla CCRR di Catanzaro il 21/04/2008 al n. 3856 R.P. ;

Ritenuto di aver adempiuto con coscienza al mandato conferitomi, si rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Catanzaro, lì 10-10-2016

Firmato il CTU



Ing. Antonio De Nigris

[Handwritten signature]

INDICE

PREMESSA

RISULTANZE DEI SOPRALLUOGHI E DELLE INDAGINI E VERIFICHE ESPERITE

QUESITO NUM. 1) - L'IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI;

1.1 - Dati Catastali

1.2 - Confini

1.3 - Rappresentazione fotografica

QUESITO NUM. 2) una sommaria descrizione del bene (comprensiva dei dati catastali) da allegare all'ordinanza di vendita;

QUESITO NUM. 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

QUESITO NUM. 4) l'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 attività edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

QUESITO NUM. 5) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

QUESITO NUM. 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza di una dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;

QUESITO NUM. 7) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica;

QUESITO NUM. 8) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.

ALLEGATI

Allegato - Verbale di Sopralluogo

Allegato - Relazione Fotografica

Allegato - Estratto di Mappa CZ

Allegato - Estratto di Mappa San Sostene

Allegato - Elaborato Planimetrico San Sostene

Allegato - Visura Catastale per Soggetto

Allegato - Visura della CCIAA

Allegato - Convenzione e allegati

Allegato - CDU CZ

Allegato - CDU San Sostene

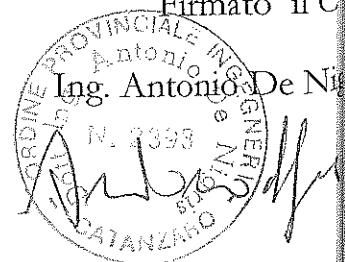
Allegato - Risposta Agenzia Entrate

Allegato - Atto compravendita Terreno

Catanzaro, lì 10-10-2016

Firmato il C

Ing. Antonio De N



PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 26-2015 R.G.E.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI BENI

LOTTO N. 1

DATI CATASTALI

Unità sita nel Comune di Catanzaro, identificata al NCT:

Foglio 87, Particella 480, qualità Seminativo arborato, classe 2, are 03,62 (362 mq), reddito dominicale Euro 1,59, reddito Agrario Euro 0,56;

DESCRIZIONE

- Trattasi di un suolo sito nel Comune di Catanzaro, identificato al NCT Foglio 87, Particella 480, esteso mq 362, in fregio alla strada statale 19 di Catanzaro, interposta ad area edificata, ed incluso nel PRG di Catanzaro in ZTO B5 - Zona Residenziale di completamento, Organizzazione Funzionale e Riqualficazione Urbanistica, di superficie inferiore al lotto minimo necessario per l'edificazione diretta.

PROVENIENZA

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/08/2007, Repertorio n.: 135257 Rogante: GUGLIELMO ROCCO in Catanzaro.

L'IMMOBILE È GRAVATO DALLE SEGUENTI FORMALITÀ

TRASCRIZIONE CONTRO del 25/02/2015 - Registro Particolare 1737 Registro Generale 2106; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 128 del 13/01/2015; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in CATANZARO (CZ), SAN SOSTENE (CZ).

VALUTAZIONE

- Superficie di stima: mq 362
- Prezzo a base d'asta €/mq 48 x 362 = € 17.376,00



PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 26-2015 R.G.E.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI BENI

LOTTO N. 2

DATI CATASTALI

Unità site nel Comune di San Sostene, identificate al NCEU:

- Foglio 8, Particella 2152, sub 10, 11 e 12, categoria area urbana, consistenza mq 587 + 728 + 238, tu

in Via Gaetano Donizetti SNC, piano T, Intestati a [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1/1;

DESCRIZIONE

- Particella 2152 sub 10: Area urbana di superficie pari a mq 587 con ingresso dalla strada di piano V
Giovanni Gentile, facente parte del lotto Residenziale n. 1 di Piano. Urbanisticamente ricadente
ZTO CT3, con volumetria esaurita.

- Particella 2152 sub 11 - 12 : Area urbana di superficie pari a mq 966 (728+238) con ingresso dal
strada di piano Via Giovanni Gentile, facente parte del lotto Residenziale n. 1 di Pian
Urbanisticamente ricadente in ZTO CT3, con volumetria esaurita.

PROVENIENZA

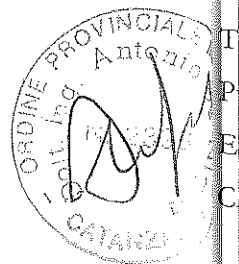
Atto di acquisto per Notaio Rocco Guglielmo in data 02/04/2008, rep. n. 136.795, registrato
Catanzaro il 18/04/2008 al n. 3198 e trascritto alla CCRRII di Catanzaro il 21/04/2008 al n. 3856 R.

L'IMMOBILE È GRAVATO DALLE SEGUENTI FORMALITÀ

TRASCRIZIONE CONTRO del 25/02/2015 - Registro Particolare 1737 Registro Generale 210
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 128 del 13/01/2015; AT
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti
CATANZARO (CZ), SAN SOSTENE (CZ).

VALUTAZIONE

- Superficie di stima: mq 587+728+238 = mq 1553
- Prezzo a base d'asta €/mq 20 x 1553 = € 31.060,00



PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 26-2015 R.G.E.**PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI BENI****LOTTO N. 3****DATI CATASTALI**

Unità sita nel Comune di San Sostene, identificata al NCEU: - Foglio 8, Particella 2152, sub 16, categoria in corso di costruzione, Via Gaetano Donizetti SNC, piano T-1;

DESCRIZIONE

Unità immobiliare sita in fabbricato a schiera, con copertura a tetto, composto da un piano terra e un piano primo. Nello stato attuale l'immobile si presenta all'esterno finito in ogni sua parte, inclusi gli elementi oscuranti, mentre all'interno è allo stato rustico, privo di finiture (intonaci sia grosso che fino, impianti tecnologici, apparecchiature igienico sanitarie e relativa rubinetteria, pavimenti e rivestimenti, infissi trasparenti esterni, porte e divisioni interne). Superficie di mq $(6.30 \times 8.60) \times 2 = 108,36$ oltre portici terrazzi e giardino, per un superficie totale commerciale di circa mq 134,16.

PROVENIENZA

Atto di acquisto per Notaio Rocco Guglielmo in data 02/04/2008, rep. n. 136.795, registrato a Catanzaro il 18/04/2008 al n. 3198 e trascritto alla CCRRII di Catanzaro il 21/04/2008 al n. 3856 R.P.

PROVENIENZA URBANISTICA

- Piano attuativo PL in loc. Portonovo, regolarmente approvato e convenzionato per come segue:
- Convenzione Piano di Lottizzazione Concessione del 24/11/2007 rep. n. 226/07 registrato a Catanzaro il 12/12/2007 n. 2036 Comune di San Sostene;
- Permesso di Costruire del 12/02/2008, n. 02/2008 Realizzazione opere di urbanizzazione;
- Permesso di Costruire del 12/02/2008, n. 04/2008 Realizzazione di fabbricati per civili abitazioni;
- Variante e Voltura del 14/06/2008 n. 12/2008;
- Variante del 05/04/2012 n. 13/2012;

- L'IMMOBILE È GRAVATO DALLE SEGUENTI FORMALITÀ

TRASCRIZIONE CONTRO del 25/02/2015 - Registro Particolare 1737 Registro Generale 2106; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 128 del 13/01/2015; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in CATANZARO (CZ), SAN SOSTENE (CZ).

VALUTAZIONE

- Superficie di stima: mq 134,16; - Prezzo a base d'asta €/mq $690,00 \times 134,16 = € 92.570,40$;

PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 26-2015 R.G.E.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI BENI

LOTTO N. 4

DATI CATASTALI

Unità sita nel Comune di San Sostene, identificata al NCT: - Foglio 8, Particella 2122 - 2123 - 2124 - 2131 - 2132.

DESCRIZIONE

Area edificabile di superficie catastale complessiva di 1352 mq delle quali 538,44 mq rappresenta il lotto edificabile n. 2 come autorizzato dall'ultima Variante al Piano di Lottizzazione (Permesso di Costruire n. 13/2012 del 05/04/2012) sul quale è consentito edificare un insediamento di mq 186,43 oltre a mq 83,40 di portico.

PROVENIENZA

Atto di acquisto per Notaio Rocco Guglielmo in data 02/04/2008, rep. n. 136.795, registrato a Catanzaro il 18/04/2008 al n. 3198 e trascritto alla CCRRII di Catanzaro il 21/04/2008 al n. 3856 R.

PROVENIENZA URBANISTICA

- Piano attuativo PL in loc. Portonovo, regolarmente approvato e convenzionato per come segue:
- Convenzione Piano di Lottizzazione Concessione del 24/11/2007 rep. n. 226/07 registrato a Catanzaro il 12/12/2007 n. 2036 Comune di San Sostene;
- Permesso di Costruire del 12/02/2008, n. 02/2008 Realizzazione opere di urbanizzazione;
- Permesso di Costruire del 12/02/2008, n. 04/2008 Realizzazione di fabbricati per civili abitazioni;
- Variante e Voltura del 14/06/2008 n. 12/2008;
- Variante del 05/04/2012 n. 13/2012;

- L'IMMOBILE È GRAVATO DALLE SEGUENTI FORMALITÀ:

TRASCRIZIONE CONTRO del 25/02/2015 - Registro Particolare 1737 Registro Generale 21
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 128 del 13/01/2015; ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE sito
CATANZARO (CZ), SAN SOSTENE (CZ).

- VALUTAZIONE

- Superficie di stima: mq 1352 ; - Prezzo a base d'asta €/mq 75 x 1352 = € 101.400,00



PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 26-2015 R.G.E.**PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI BENI****LOTTO 5****DATI CATASTALI**

Unità sita nel Comune di San Sostene, identificata al NCT: - Foglio 8 particelle 2141 - 2145.

DESCRIZIONE

Area edificabile, lotto D autorizzato nel Piano di Lottizzazione come da ultima Variante di cui al Permesso di Costruire n. 13/2012 del 05/04/2012 con volumetria insediata e autorizzata per la realizzazione del Piano di Lottizzazione in Loc. Portonovo, per n. 14 entità immobiliari a schiera contigue e sfalsate fra di loro, per una superficie complessiva costruibile di mq. 1128,40

PROVENIENZA

Atto di acquisto per Notaio Rocco Guglielmo in data 02/04/2008, rep. n. 136.795, registrato a Catanzaro il 18/04/2008 al n. 3198 e trascritto alla CCRR di Catanzaro il 21/04/2008 al n. 3856 R.P.

PROVENIENZA URBANISTICA

- Piano attuativo PL in loc. Portonovo, regolarmente approvato e convenzionato per come segue:
 - Convenzione Piano di Lottizzazione Concessione del 24/11/2007 rep. n. 226/07 registrato a Catanzaro il 12/12/2007 n. 2036 Comune di San Sostene;
 - Permesso di Costruire del 12/02/2008, n. 02/2008 Realizzazione opere di urbanizzazione;
 - Permesso di Costruire del 12/02/2008, n. 04/2008 Realizzazione di fabbricati per civili abitazioni;
 - Variante e Voltura del 14/06/2008 n. 12/2008;
 - Variante del 05/04/2012 n. 13/2012;

- L'IMMOBILE È GRAVATO DALLE SEGUENTI FORMALITÀ:

TRASCRIZIONE CONTRO del 25/02/2015 - Registro Particolare 1737 Registro Generale 2106; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 128 del 13/01/2015; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in CATANZARO (CZ), SAN SOSTENE (CZ).

VALUTAZIONE

- Superficie di stima: mq 3071; - Prezzo a base d'asta €/mq 70 x 3.071 = € 214.970,00

