

# TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

G.E. DR.<sup>SSA</sup> ADELE FORESTA

PROCEDURA ESECUTIVA ISCRITTA AL N.8/2017

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### *Consulente Tecnico d'Ufficio*

*Dott. Ing. Luca Truzzolillo  
Via G. La Pira n°6  
88046 Lamezia Terme (CZ)  
Fax 0968-1940303  
Cell. 328-8312375  
E-mail: [lucatruzzolillo@libero.it](mailto:lucatruzzolillo@libero.it)*



## RELAZIONE

Lo scrivente Luca Truzzolillo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro con il numero 2506, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Lamezia Terme;

- essendo stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione **Dr.ssa Adele Foresta** nel procedimento esecutivo iscritto al n. **8/2017 R.E.** promosso da [REDACTED] contro [REDACTED]

- avendo prestato il giuramento di *bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli*, davanti allo stesso giudice all'udienza del 16 marzo 2017;

- ha svolto le operazioni peritali al fine di procedere alla stima dell'immobile pignorato qui di seguito specificato:

- immobili individuati nel Catasto Urbano del Comune di Falema al **foglio di mappa n. 23, particella n. 1130, sub 19, 2, 33, 34, 11, 14.**

### 1. PREMESSA

All'udienza del giorno **16 marzo 2017**, venivano posti allo scrivente Luca Truzzolillo, nella sua qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio, i seguenti quesiti:

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

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

6. valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;

7. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante,



con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;

8. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio e indicando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

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

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



succedut isi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profil, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;

11. acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per soggetto e per immobile (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato;

12. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del TU. 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 TU., 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;

13. in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, N. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante



[REDACTED]

e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dall'art. 46 comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;

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

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



nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

16. corredi la relazione — da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) — di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi:

la sommaria ma completa (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell'ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni, lo stato di occupazione, la regolarità edilizio - urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

17. estragga reperto fotografico — anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente — dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.



## PREMESSA

Il CTU provvedeva a fissare il sopralluogo, per effettuare il primo accesso ai luoghi, l'avvio delle operazioni peritali e tutte le altre verifiche da svolgersi in situ, per il giorno **3 Maggio 2017**, alle ore 10:00, presso i luoghi di causa (Comune di Falerna, Viale delle Libertà), trasmettendone comunicazione scritta.

Preventivamente lo scrivente si recava presso l'Ufficio tecnico del Comune di Falerna, in data **27/03/2017**, per fare richiesta degli atti relativi agli immobili eseguiti, ed in data **10/04/2017** si recava nuovamente presso gli stessi uffici per reperire i fascicoli disponibili. Bisogna immediatamente precisare che è stato possibile entrare in possesso delle concessioni edilizie relative all'immobile eseguito, che fu costruito dal debitore, il [REDACTED] successivamente all'acquisto della proprietà dei terreni. Delle 3 concessioni edilizie individuate (**173/1981 - 494/1987- 777/1993**) solo della prima, la **173/1981** e dei suoi allegati si è potuto fare copia integrale, perché di quanto contenuto nelle altre due concessioni edilizie il Comune di Falerna non è riuscito a fornire allo scrivente alcun materiale utile. In data **03/05/2017**, previa comunicazione scritta il sottoscritto CTU si recava presso l'immobile eseguito per svolgere i necessari rilievi, ma nessuno si presentava per consentire l'accesso ai singoli beni. Si provvedeva, nella giornata successiva ad inviare quindi una seconda raccomandata al debitore eseguito, fissando un secondo appuntamento per il giorno **16/05/2017**.

In tale data si riuscivano quindi, in presenza del [REDACTED] a visionare e rilevare i beni eseguiti, a reperire un congruo numero di fotografie ed a verificare quanto



contenuto nei progetti originali reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Falerna e nelle Planimetrie Catastali già in possesso dello scrivente.

**2. RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.<sup>SSA</sup>**

**ADELE FORESTA ALL'UDIENZA DEL GIORNO 16 MARZO 2017.**

**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”;*

**Risposta al quesito n. 1**

La documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. risulta completa in atti ed idonea;

**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”;*

**Risposta al quesito n. 2**

Come sopra indicato, la documentazione di cui all'articolo 567 c.p.c. risulta completa ed idonea.

**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; per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea”;*

**Risposta al quesito n. 3**

Non ricadendo nel caso contemplato nel presente quesito, si procederà alla redazione della relazione peritale secondo i quesiti da 4 a 15.

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



**Risposta al quesito n. 4**

I beni, come descritti nell'atto di pignoramento, notificato in data **13 DICEMBRE 2016** e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di pubblicità immobiliare in data **23 gennaio 2017**, sono tutti ubicati nel Comune di Falerna, viale delle Libertà e fanno parte di un immobile di maggiori dimensioni. Essi sono identificati catastalmente come segue: Foglio 23, Particella 1130, sub 19, piano seminterrato, categoria C/2, consistenza 88 m<sup>2</sup>, superficie catastale 88 m<sup>2</sup>, Rendita € 73,63; sub 2, piano terra, categoria C/2, consistenza 103 m<sup>2</sup>, superficie catastale 119 m<sup>2</sup>, rendita € 86,18; sub 33, piano 1, categoria A/10, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 62 m<sup>2</sup>, Rendita € 227,76; sub 34, piano 1, categoria A/10, consistenza 3 vani, superficie catastale 59 m<sup>2</sup>, Rendita € 195,22; sub 11 piano 2, categoria A/3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 122 m<sup>2</sup> (scluse aree scoperte 117 mq), rendita € 241,70; sub 14 piano 3, categoria C/2, consistenza 46 m<sup>2</sup>, superficie catastale 51 m<sup>2</sup>, rendita € 32,78; e costituiscono, come già detto, porzioni un immobile indipendente edificato negli anni 80 datta società [redacted] e [redacted] a seguito di formale contratto di compravendita del terreno su cui attualmente l'edificio ricade. Per l'immediata visualizzazione planimetrica dei luoghi si rimanda alla consultazione degli allegati grafici e fotografici, nonché delle planimetrie catastali d'insieme.

La visione delle visure catastali allegate (Cfr. All. n° 1) consente di verificare immediatamente che gli immobili in oggetto risultano di proprietà del [redacted] (debitore esecutato) nato a [redacted] il [redacted] per essere allo stesso pervenuto in virtù di atto di assegnazione per recesso del socio, liquidazione quota, riduzione capitale e modifica dei patti sociali con Atto ai rogiti del



Notaio Russo Umberto in data 12 Aprile 2006 al numero 155924 del Repertorio, registrato a Bolzano il 20 aprile 2006 al n.1214, trascritto a Catanzaro il 17 maggio 2006 ai numeri 8818 R.G. e 6063 R.P. da potere della società

con sede in

fabbricato, comprendente le unità immobiliari eseguite, pervenne per averlo realizzato su terreno acquistato con atto per Notar Mario Bilangione da Nocera Terinese, registrato a Lamezia Terme il 20 Marzo 1981 al numero 780 e trascritto a Catanzaro il 26 marzo 1981 ai numeri RG 5546, RP 5057 (Cfr. All. n°2).

#### DESCRIZIONE DEGLI IMOBILI PIGNORATI

Unità immobiliari facenti parte di un maggior fabbricato condominiale sito in Falerna (CZ), in Viale Della Libertà n.37, e precisamente:

1) **SUB 2** - locale deposito posto al piano terra (prima elevazione fuori terra) avente una consistenza catastale di 103 (centotré) metriquadrati, confinante con area urbana sub 23, con altro magazzino sub.1, con vano scala sub 16 e con area urbana sub.25. Nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Falerna detto immobile e individuato al foglio 23 (ex 23A), particella 1130 subalterno 2, Viale Della Libertà n.37, piano:T, categoria C/2, classe 2, consistenza 103 mq., superficie catastale totale 119 mq., rendita euro 86,18;

2) **SUB 11** - appartamento per civile abitazione posto al piano secondo (terza elevazione fuori terra) composto da 6,5 (sei virgola cinque) vani catastali, confinante con vano scala e pianerottolo sub 16, con altro appartamento sub 10 e con altro appartamento sub 12; Nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Falerna detto



immobile é individuato al foglio 23 (ex 23A), particella 1130 subalterno 11, Viale Della Liberta n.37, piano 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 122 mq., totale escluse aree scoperte 117 mq., rendita euro 241,70;

3) **SUB 14** - locale deposito posto al piano terzo (quarta elevazione fuori terra) avente una consistenza di 46 (quarantasei) metriquadrati, confinante con vano scala e pianerottolo sub 16, con altro locale deposito sub 13 e prospettante sulle aree urbane del fabbricato. Nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Falerna detto immobile é individuato al foglio 23 (ex 23A), particella 1130 subalterno 14, Viale Della Liberté n. 37, piano 3, categoria C/2, classe 1, consistenza 46 mq., superficie catastale totale 51 mq., rendita euro 32,78;

4) **SUB 19** - locale cantina composto da due corpi di fabbrica, posti al piano primo seminterrato, aventi complessivamente una consistenza di 88 (ottantotto) metri quadrati, e confinanti con altro magazzino sub 20, con corridoio sub 18 da due lati e con terrapieno. Nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Falerna detto immobile é individuato al foglio 23 (ex 23A), particella 1130 subalterno 19, Viale Della Liberti snc, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 88 mq., superficie catastale totale 88 mq., rendita euro 73,63;

5) **SUB 33** - appartamento ad uso ufficio posto al piano primo (seconda elevazione fuori terra) avente una consistenza di 3,5 (tre virgola cinque) vani-catastali, confinante con vano scala e pianerottolo sub.16, con altro appartamento sub.32 e con altro appartamento sub 34. Nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Falerna detto immobile é individuato al foglio 23 (ex 23A), particella 1130 subalterno 33 (ex sub 6),



Viale Della Libertà n. 37, piano 1, categoria A/10, classe U, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 62 mq., rendita euro 227,76;

6) SUB 34 - appartamento ad uso ufficio posto al piano primo (seconda elevazione fuori terra) avente una consistenza di 3 (tre) vani catastali, confinante con vano scala e pianerottolo sub 16, con altro appartamento sub 33 e con altro appartamento sub 35. Nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Falerna detto immobile é individuato al foglio 23 (ex 23A), particella 1130 subalterno 34 (ex sub 7), Viale Della Liberté n.37, piano , categoria A/10, classe U, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 59 mq., rendita euro 195,22; tutti in ditta aggiornata

codice fiscale (1)

Proprieté per 1/1.

L'immobile oggetto della presente procedura è stato realizzato su 3 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, si presenta in ottime condizioni di manutenzione ed evidenzia un'ottima manifattura, non essendo state rilevate tracce di degrado dovuto all'età, o la presenza di muffe ed infiltrazioni.

Il locale garage, posizionato al piano seminterrato, identificato con il sub n° 19 risulta essere costituito da due locali separati aventi le dimensioni rispettivamente di 71,2 mq e 24,5 mq, presenta accesso indipendente attraverso vialetto carrabile che conduce al piano seminterrato e consente di parcheggiare n° 2 autovetture.

Il locale posizionato al piano terra, il sub n°2, risulta attualmente diviso in due porzioni, con accesso indipendente dalla via pubblica, ed è stato anche possibile appurare, durante il sopralluogo, che i due locali, generati dalla divisione materiale del locale in oggetto, erano occupati da due diversi esercizi commerciali. Come il resto



dell'edificio i locali si presentano in buone condizioni. Le dimensioni lorde dell'immobile sono risultate, dagli esiti del rilievo pari a 120 mq.

**Al piano primo** sono presenti due locali di proprietà del debitore esecutato, delle dimensioni il sub 33 di circa 61,7 metri quadrati, mentre il sub 34 di circa 59,2 metri quadrati. Entrambi gli immobili sono stati utilizzati come uffici e come tali risultano essere accatastati. Le buone rifiniture, il buon grado di manutenzione come anche la presenza di infissi di altissima qualità le piastrelle in ceramica smaltata i portoncini d'ingresso blindati e le tinteggiature interne rifatte di recente mostrano entrambi gli appartamenti in ottimo stato di manutenzione. Entrambi gli immobili sono dotati di un ampio balcone di circa 8 metri quadrati. Bisogna altresì riferire che nell'appartamento identificato con il Sub 34 è già installata l'aria condizionata e l'immobile risulta sfitto ed attualmente non utilizzato da nessuno. Il sub 33, invece risulta essere occupato da ed utilizzato come studio professionale.

**Al secondo piano** dell'immobile è presente l'appartamento più consistente dell'intero compendio immobiliare, nonché l'immobile utilizzato del debitore esecutato e dalla sua famiglia per trascorrere esclusivamente le vacanze estive. Periodo durante il quale, come dichiarato dal Sig. [REDACTED] durante le operazioni peritali, egli stesso con la moglie provvedeva a riverniciare l'appartamento ed ha effettuare ogni tipo di manutenzione necessaria. L'appartamento si presenta infatti, pur essendo utilizzato solo due mesi all'anno, in ottime condizioni. L'appartamento ha una superficie lorda di circa 120 metri quadrati e dispone anche di due ampi balconi di circa 8 metri quadrati ciascuno. Come già riferito per il resto dell'immobile, le condizioni di manutenzione sono ottime, l'appartamento appare ben curato, non



sono state rilevate tracce di infiltrazioni o umidità, gli infissi sono di alta qualità pur risalendo all'epoca della costruzione dell'edificio, il portoncino è blindato e in generale il grado di rifinitura è sostanzialmente medio-alto.

All'ultimo piano dell'edificio è presente un locale sottotetto, ancora allo stato rustico, delle dimensioni di circa 50 mq, accatastato come magazzino o locale di deposito, ma che in effetti, essendo posto al terzo piano di un edificio senza ascensore, avendo tutte le caratteristiche di un monocale, ed essendo suscettibile di cambio di destinazione d'uso, ai fini della vendita all'asta dovrà essere considerato abitabile. (Cfr. All. n° 3 - Planimetrie)

**Quesito n. 5:**

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

14

**Risposta al quesito n. 5**

La visione delle visure catastali allegate consente di verificare immediatamente che gli immobili in oggetto risultano di proprietà del [REDACTED] (debitore esecutato) nato a [REDACTED] [REDACTED] per essere allo stesso pervenuti in virtù di atto di assegnazione per recesso del socio, liquidazione quota, riduzione capitale e modifica dei patti sociali con Atto ai rogiti del Notaio Russo Umberto, in data 12 Aprile 2006 al numero 155924 del Repertorio, registrato a Bolzano il 20 aprile 2006 al n.1214, trascritto a Catanzaro il 17 maggio 2006 ai numeri 8818 R.G. e 6063 R.P. da potere della società [REDACTED]



da

[redacted] e ritrascritto, in rettifica, ai numeri **11662 R.G.** e **8329 R.P.**.

Alla società [redacted] intero fabbricato, comprendente le unità immobiliari eseguite, pervenne per averlo realizzato su terreno acquistato con atto per Notar Mario Bilangione da Nocera Terinese, registrato a Lamezia Terme il **20 Marzo 1981** al numero **780** e trascritto a Catanzaro il **26 marzo 1981** ai numeri **RG 5546, RP 5057**.

L'atto di compravendita fu stipulato tra i [redacted] [redacted] che interviene in proprio e quale procuratore della [redacted] (Venditori) e [redacted] [redacted] che interviene in proprio ed in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della Società [redacted]

L'atto di pignoramento è stato notificato in data **13 DICEMBRE 2016**, e nel ventennio antecedente tale data non sono stati rilevati passaggi di proprietà.

Si allega atto di compravendita relativo all'acquisto del terreno su cui fu costruito l'immobile (Cfr. All. n°2).

**Quesito n. 6:** "valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro";

#### Risposta al quesito n. 6

I beni, identificati in Catasto con i numeri: **Foglio 23, Particella 1130, sub 14, categoria C/2; sub 11, categoria A/3; sub 34, categoria A/10; sub 33, categoria A/10; sub 2, categoria C/2; sub 19, categoria C/2;** del Comune di Falerme, risultano essere di piena



proprietà del debitore esecutato, il [REDACTED] Non si pone dunque la necessità di predisporre progetto di divisione.

**Quesito n. 7:** “*dica dello stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi l’eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;*”

#### Risposta al quesito n. 7

I beni staggiti con atto di pignoramento notificato il 13 dicembre 2016, trascritto il 23 gennaio 2017, al numero 735 del Registro Generale ed al numero 920 del Registro

Particolare, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] residente a [REDACTED] ed a favore della [REDACTED] con sede a [REDACTED]

[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] sono identificati con il Foglio 23, Particella 1130, sub 14 piano 3, categoria C/2; sub 11 piano 2, categoria A/3; sub 34, piano 1, categoria A/10; sub 33, piano 1, categoria A/10; sub 2, piano terra, categoria C/2; sub 19, piano seminterrato, categoria C/2, dei quali i sub 11, 14, 34, 19, si trovano nella sola disponibilità del debitore esecutato il [REDACTED] mentre i sub n°2 e n°33 sono stati locati con regolare contratto di locazione. In particolare bisogna specificare che il sub n° 2, rinvenuto in Catasto come unico immobile, è stato suddiviso in due unità indipendenti, con accesso separato, ed entrambe affittate a due soggetti diversi, in data anteriore al pignoramento. Il sub 33, dato in locazione in data 02/10/2006, per n° 6 anni con rinnovo tacito di altri 6 anni, verrà rilasciato in data 02/10/2018, mentre la prima porzione del sub 2, dato in locazione in data 20/09/2007 per la durata di 6 (sei)



anni, tacitamente rinnovabili di altri 6 anni. Presumibilmente verrà rilasciato in data 20/09/2019. La seconda porzione del sub 2, è stata ceduta in locazione ma non è stato possibile reperire il contratto di affitto nonostante la richiesta **effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Bolzano**, a cui è stata fatta richiesta in data 29.05.2017. (Cfr. All. n°10). Il CTU si riserva di comunicare successivamente le risultanze dell'interrogazione fatta agli Uffici competenti.

**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 e la data della relativa annotazione”

#### Risposta al quesito n. 8

Dalle ricerche condotte presso i Comuni di laives (BZ) e di Bolzano, risulta che il [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Codice fiscale [REDACTED] residente a [REDACTED] ha contratto matrimonio con la [REDACTED] il giorno [REDACTED]. Sull'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Bolzano non sono state rinvenute convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso (Cfr. All. n° 4).

**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. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato); le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem”;

#### Risposta al quesito n. 9



Non risultano formalità vincoli o oneri, di alcun tipo. Gli oneri di natura condominiale, dovuti dai proprietari degli appartamenti per civile abitazione e relativi alla manutenzione delle aree comuni ed alla illuminazione delle stesse, possono essere quantificate, come riferito dal debitore esecutato in € 10,00 mensili. Le domande giudiziali pendenti sul nominativo [REDACTED] nato [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED]. Codice fiscale [REDACTED] sono state verificate presso la cancelleria civile del Tribunale di Lamezia Terme ed è emerso che **non vi sono procedimenti in corso.**

**Quesito n. 10:** "riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni";

18

#### Risposta al quesito n. 10

Dalla consultazione dei registri immobiliari presso la Conservatoria di Catanzaro (Cfr. All. 4) sono risultate le seguenti formalità, derivanti dalle ricerche effettuate a seguito di accurati controlli incrociati effettuati sia sul nominativo relativo al debitore esecutato, che sul bene pignorato:

1. **ISCRIZIONE CONTRO del 07/01/2016** - Registro Particolare 2 Registro Generale 151. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLZANO Repertorio 1321 del 21/05/2015, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

A favore [REDACTED] con sede a

[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1



Contro [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, (Cfr. All. n°5).

2. **ISCRIZIONE CONTRO** del 30/06/2016 - Registro Particolare 978 Registro Generale 8546. Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 69/2116 del 28/06/2016, IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

A favore [redacted] con Sede a [redacted] [redacted] - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1 - Tra gli altri nell'unità immobiliare n° 2 compaiono tra gli altri tutt gli immobili presenti nell'atto di pignoramento.

Contro [redacted], nato il [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, (Cfr. All. n°5).

3. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 23/01/2017 - Registro Particolare 735 Registro Generale 920. Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 1019 del 13/12/2016 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore [redacted], con sede a [redacted], Codice fiscale [redacted] Relativamente all'unità negoziale n. 1

Contro [redacted] nato il [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1, (Cfr. All. n°5).

Si riporta anche la trascrizione dell'atto con cui al debitore esecutato pervengono i beni staggiti, ovvero l'atto di assegnazione per recesso del socio, liquidazione quota,



da

riduzione capitale e modifica dei patti sociali; Atto ai rogiti del Notaio Russo Umberto, in data 12 Aprile 2006, al numero 155924 del Repertorio, registrato a Bolzano il 20 aprile 2006 al n.1214, trascritto a Catanzaro il 17 maggio 2006 ai numeri 8818 R.G. e 6063 R.P. da potere della società [redacted] con sede in [redacted] e ritrascritto, in rettifica, ai numeri [redacted].

A favore [redacted] Nome [redacted], nato il [redacted] a [redacted]

Codice fiscale [redacted] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1,

Contro [redacted] con Sede in

[redacted] Codice fiscale [redacted] Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per il diritto di PROPRIETA', Per la quota di 1/1. (Cfr. All. n°5).

**Quesito n. 11:** "acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per soggetto e per immobile (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato";

#### Risposta al quesito n. 11

Gli immobili oggetto del pignoramento risultano identificato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Falerna al Foglio 23, Particella 1130 sub 14 piano 3, categoria C/2, consistenza 46 m<sup>2</sup>, superficie catastale 51 m<sup>2</sup>, rendita € 32,78; sub 11 piano 2, categoria A/3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 122 m<sup>2</sup> (scluse aree scoperte 117 mq), rendita € 241,70; sub 34, piano 1, categoria A/10, consistenza 3 vani, superficie catastale 59 m<sup>2</sup>, Rendita € 195,22; sub 33, piano 1, categoria A/10, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 62 m<sup>2</sup>, Rendita € 227,76; sub 2, piano terra, categoria C/2, consistenza 103 m<sup>2</sup>, superficie catastale 119 m<sup>2</sup>, rendita € 86,18; sub 19,



piano seminterrato, categoria C/2, consistenza 88 m<sup>2</sup>, superficie catastale 88 m<sup>2</sup>, Rendita € 73,63, (Cfr. All. n°1).

Sono state richieste ed estratte visure catastali ed ipotecarie, per soggetto e per immobile, a favore e contro, sugli immobili e sui nominativi indicati nell'atto di pignoramento notificato il giorno 13 dicembre 2016, e dalle risultanze derivanti da accurati controlli incrociati non sono risultate discrasie.

**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 TU. 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 TU., 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”;*

#### **Risposta al quesito n. 12**

L'immobile all'interno del quale vengono identificati beni eseguiti venne costruito in seguito alla concessione edilizia n°173 del 1981. All'epoca il comune di Falerna era dotato di Piano di Fabbricazione, che identificava la zona oggetto della costruzione come area B6. Attualmente l'immobile ricade, all'interno del nuovo strumento urbanistico, il Piano Strutturale del Comune di Falerna (Cfr. All. n°6), in zona definita *“Periferia consolidata/Città pubblica – Rappresenta la porzione di territorio urbanizzato edificata tra la metà del 900 e la fine degli anni '80”* e viene normata agli artt. 133 e 135 del PSC del Comune di Falerna, che di seguito si riportano:

#### **ART. 133. CITTÀ PUBBLICA**

1. L'ATU “Città Pubblica” è la porzione di territorio urbanizzato formatosi generalmente fra la secondametà del 900 e la fine degli anni 80.



2. Gli interventi nell' ATU "Città Pubblica" sono finalizzati al mantenimento e completamento dell'attuale impianto urbanistico, al miglioramento della qualità architettonica e degli spazi aperti e all'incremento dell'efficienza dei servizi.

3. Le trasformazioni fisiche ammissibili nell' ATU "Città Pubblica", compatibilmente con la vincolistica vigente definita nell'elaborato "CL6 – Carta di sintesi", tramite intervento edilizio diretto, comprendono:

a. Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;

b. Ristrutturazione edilizia;

c. Sostituzioni edilizie, nel rispetto dei tracciati viari e degli allineamenti su questi, e nel rispetto degli indici di cui al comma 6;

d. Demolizione con ricostruzione; gli interventi di demolizione con ricostruzione sono ammessi soltanto al miglioramento architettonico e tecnologico degli edifici;

e. Adeguamento funzionale, quale inserimento di nuovi elementi, anche strutturali, degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, gli interventi rivolti all'eliminazione delle barriere architettoniche nei termini strettamente necessari ad ottemperare alle disposizioni di norme di Legge specifiche;

f. Ampliamenti nel rispetto della vincolistica vigente e degli indici di cui al comma 6;

g. Nuova costruzione;

h. Cambio di destinazione d'uso.

4. Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'art.4 sono: A Funzioni Residenziali (tranne A7), B Funzioni Produttive, D Servizi pubblici.

5. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso da attività ricettive - alberghiere (A5, A6, A7) ad attività residenziali (A1, A2, A3).

6. Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici:

- Iff: 2,50 mc/mq;

- H max edifici: 10,50 ml; è ammissibile comunque nel caso di edificazione su diverse quote la realizzazione di un piano seminterrato e di conseguenza l'aumento dell'altezza fino a ml.13,50 dalla quota inferiore;

- Dc: non inferiore a 5 metri, ovvero non inferiore ad H/2 nel caso in cui l'altezza dell'erigendo fabbricato sia superiore a metri 10, essendo comunque ammissibile, nel caso di intervento in base a progetto di un edificio insistente in un lotto contiguo, la costruzione sul confine;

- Df: quella configurante l'allineamento prevalente dei fabbricati contigui; ove tale allineamento non sia riconoscibile, pari o superiore a metri 10, ovvero, per le pareti finestrate, pari all'altezza dell'edificio da costruire;

- Ds: secondo l'allineamento prevalente dei fabbricati contigui; ove tale allineamento non sia riconoscibile, pari o superiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque non inferiore a 5 metri ed in linea da quanto prescritto dall'art. 158 del presente REU.

7. Per gli edifici e gli altri manufatti edilizi esistenti nell' ATU "Città Pubblica" e localizzati a valle della Strada Statale 18, non ricadenti in ambito demaniale valgono le seguenti prescrizioni:

- Iff: 2,00 mc/mq;



- H max edifici: 7 ml;
  - Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'art.4 sono: A6, B1, B2, B11, D Servizi pubblici.
8. Per gli edifici appartenenti al Demanio si potrà procedere agli interventi di trasformazione solo dopo aver completato la procedura di sdemanializzazione.
9. Nel caso di demolizione e ricostruzione la cui cubatura esistente superi l'indice Iff, sono consentiti interventi edilizi nell'area di sedime ed entro i limiti della stessa volumetria e sagoma esistente; resta in ogni caso possibile, nel diverso posizionamento dell'edificio, adeguarsi alle disposizioni dei sopraddetti parametri urbanistici per quanto attiene allineamenti, distanze e distacchi.
10. Sono ammessi interventi di pianificazione attuativa e negoziata di cui agli artt. 126 e 128.

#### ART. 135. PERIFERIA CONSOLIDATA

1. L'ATU "Periferia Consolidata" è quella porzione di territorio caratterizzate da un'edilizia di medio - bassa qualità e con la presenza di depositi e piccoli capannoni, e dal disegno viabilistico interno tipico della lottizzazione, raccordato a strade a scorrimento veloce.
2. Gli interventi nella "Periferia Consolidata" sono finalizzati al completamento dell'attuale impianto urbanistico, al miglioramento della qualità architettonica e degli spazi aperti e all'incremento dei servizi di interesse urbano.
3. Le trasformazioni fisiche ammissibili nell'ATU "Periferia Consolidata", compatibilmente con la vincolistica vigente definita nell'elaborato "CL6 – Carta di sintesi", tramite intervento edilizio diretto, per gli edifici a monte della S.S. 18 comprendono:
- a. Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
  - b. Ristrutturazione edilizia;
  - c. Sostituzioni edilizie, nel rispetto dei tracciati viari e degli allineamenti su questi, e nel rispetto degli indici di cui al presente comma;
  - d. Ristrutturazione urbanistica;
  - e. Demolizione con ricostruzione; gli interventi di demolizione con ricostruzione sono ammessi soltanto al miglioramento architettonico e tecnologico degli edifici;
  - f. Adeguamento funzionale, quale inserimento di nuovi elementi, anche strutturali, degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, gli interventi rivolti all'eliminazione delle barriere architettoniche nei termini strettamente necessari ad ottemperare alle disposizioni di norme di Legge specifiche;
  - g. Ampliamenti nel rispetto della vincolistica vigente e degli indici di cui al presente comma;
  - h. Nuova costruzione (con lotto minimo di 500 mq) mediante progetto corredato da planivolumetrico;
  - i. Cambio di destinazione d'uso.

Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'art.4 sono: A Funzioni Residenziali, B Funzioni Produttive, D Servizi pubblici.

Le trasformazioni dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici:

- Iff: 1,50 mc/mq per destinazione d'uso A1, A2, A3, A4, B, D;
- Iff: 2,50 mc/mq per destinazione d'uso A5, A6;



- H max edifici: 10,50 ml; è ammissibile comunque nel caso di edificazione su diverse quote la realizzazione di un piano seminterrato e di conseguenza l'aumento dell'altezza fino a ml.13,50 dalla quota inferiore;

- Dc: non inferiore a 5 metri, ovvero non inferiore ad H/2 nel caso in cui l'altezza dell'erigendo fabbricato sia superiore a metri 10, essendo comunque ammissibile, nel caso di intervento in base a progetto di un edificio insistente in un lotto contiguo, la costruzione sul confine;

- Df: quella configurante l'allineamento prevalente dei fabbricati contigui; ove tale allineamento non sia riconoscibile, pari o superiore a metri 10, ovvero, per le pareti finestrate, pari all'altezza dell'edificio da costruire;

- Ds: secondo l'allineamento prevalente dei fabbricati contigui; ove tale allineamento non sia riconoscibile, pari o superiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque non inferiore a 5 metri ed in linea da quanto prescritto dall'art. 158 del presente REU.

Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso da attività ricettive - alberghiere (A5,A6, A7) ad attività residenziali (A1, A2, A3)

4. Le trasformazioni fisiche ammissibili nell'ATU "Periferia Consolidata", compatibilmente con la vincolistica vigente definita nell'elaborato "CL6 – Carta di sintesi", tramite intervento edilizio diretto per gli edifici a valle della S.S. 18 per i quali è esclusa la nuova edificazione, comprendono:

a. Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;

b. Ristrutturazione edilizia;

c. Demolizione con ricostruzione; gli interventi di demolizione con ricostruzione sono ammessi soltanto al miglioramento architettonico e tecnologico degli edifici;

d. Adeguamento funzionale, quale inserimento di nuovi elementi, anche strutturali, degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, gli interventi rivolti all'eliminazione delle barriere architettoniche nei termini strettamente necessari ad ottemperare alle disposizioni di norme di Legge specifiche;

e. Cambio di destinazione d'uso.

Le destinazioni d'uso ammesse, in riferimento all'art.4 sono: A Funzioni Residenziali, B Funzioni Produttive (escluso B7, B8, B9), D Servizi pubblici.

Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso da attività turistico - ricettive (A5,A6, A7) ad attività residenziali (A1, A2, A3)

5. Nell' ATU "Periferia consolidata" sono ammessi interventi di pianificazione attuativa e negoziata di cui agli artt. 126 e 128.

Per quanto concerne la regolarità edilizia del fabbricato di cui le unità immobiliari eseguite fanno parte si rileva, sulla base della documentazione reperita presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Falerna, che è stata rilasciata la concessione edilizia n° 173 del 03/08/1981 in seguito alla domanda presentata il



da

10/03/1981 dalla [redacted] era il legale rappresentante. (Cfr. All. n° 7). Il progetto per la realizzazione dell'immobile veniva vistato ed autorizzato dal **Genio Civile** di Catanzaro in data **2 luglio 1981**.

In data **28 agosto 1987** veniva rilasciata concessione edilizia n° **494/1987** per lavori di Completamento e variante della copertura dell'immobile in oggetto in seguito a domanda presentata in data **3 giugno 1987**.

In data **23 luglio 1993** veniva infine rilasciata concessione edilizia per il cambio di destinazione d'uso dei locali posti al piano terra (primo piano rialzato). Di tale documentazione è stata fornita, dall'Ufficio Tecnico del Comune di Falerna solo la copia del registro generale delle concessioni edilizie del Comune, nel fascicolo non è invece stato possibile individuare alcun documento in merito al suddetto cambio di destinazione d'uso. Allo stesso modo, fra i documenti rinvenuti non è stato possibile individuare né il certificato di collaudo né il certificato di abitabilità/agibilità (Cfr. Allegato n°5).

*Quesito n. 13: "in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, N. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dall'art. 46 comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria";*

#### **Risposta al quesito n. 13**

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Falerna, in seguito alle ricerche effettuate dal sottoscritto CTU, non è stata rinvenuta alcuna difformità rispetto al progetto di



presentato, rinvenuto ed allegato alla presente, e si ritiene perciò che il bene pignorato **non necessiti di alcun tipo di sanatoria** (Cfr. Allegato n°5).

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

#### Risposta al quesito n. 14

Come già specificato in risposta al quesito n. 7 i beni staggiti con atto di pignoramento notificato il 13 dicembre 2016, trascritto il 23 gennaio 2017, al numero **735 del Registro Generale** ed al numero **920 del Registro Particolare**, contro [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] residente a [REDACTED] ed a favore della [REDACTED]

[REDACTED], con sede a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] risultano nella sola disponibilità del debitore esecutato e non risulta che i beni siano gravati da censo, livello o uso civico ne che vi sia stata affrancazione di tali pesi, inoltre il diritto sul bene pignorato del debitore deriva da formale atto di compravendita e non è derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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



**Risposta al quesito n. 15**

Ai fini della determinazione del valore venale più probabile, tenuto conto della peculiarità del bene pignorato nonché della sua dislocazione territoriale, verrà utilizzato il metodo sintetico-comparativo ove possibile ed il metodo della capitalizzazione dei redditi che fornisce ulteriori dati di controllo e verifica dei valori ottenuti, applicando coefficienti correttivi, necessari per tenere in conto dell'effettivo stato di manutenzione e di vetustà dell'immobile in oggetto, così da ottenere il più probabile valore unitario (espresso per ogni metro quadrato di superficie commerciabile dell'immobile) con riferimento ad immobili di simili caratteristiche ed ubicati nel medesimo comparto urbanistico-residenziale, ovvero in zone limitrofe aventi peculiarità comunque assimilabili a quelle del sito di ubicazione dei cespiti oggetto di stima. Si procederà, quindi, all'applicazione del valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale (equivalente) utilizzando elementi desunti dalla banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio (cfr. All. n° 8). Come già specificato, l'immobile in oggetto, appariva in buono stato di manutenzione e conservazione. La banca dati delle quotazioni immobiliari (banca dati OMI) fornisce un ottimo punto di riferimento e/o di partenza per determinare il più probabile valore di mercato attribuibile all'immobile oggetto di stima.

I valori indicati per immobili di tipo commerciale – Fg. 23, p.lla 1130 sub 2 - (cat. Catastale C/1 – Negozi e Botteghe), come quello oggetto di stima (si ritiene che essendo stata fatta richiesta al Comune per il cambio di destinazione d'uso – conc. Edilizia n° 777 del 1993 - pur essendo l'immobile ancora identificato come categoria C/2, bisogna stimarlo come attività commerciale, in quanto si suppone che non sia



mai stata eseguita la voltura catastale, ma l'immobile risulta effettivamente utilizzato come attività commerciale), sono compresi in un range variabile fra 1100,00 €/mq e 1450,00 €/mq di superficie lorda.

I valori indicati per immobili di tipo residenziale – Fg. 23, p.lla 1130 sub 11 - (cat. Catastale A/3 – Abitazioni di tipo economico), come quello oggetto di stima, sono invece compresi in un range variabile fra 850,00 €/mq e 1110,00 €/mq di superficie lorda. I valori di riferimento indicati per le abitazioni di tipo economico sopra riportati saranno utilizzati, anche per il calcolo dei più probabili valori di compravendita dell'autorimessa: Fg. 23, p.lla 1130 sub 19, che sarà considerata, nel calcolo dei valori da porre a base d'asta, quale pertinenza dell'abitazione principale e quindi con superficie equivalente pari alla metà di quella reale. Per quanto concerne invece il bene identificato come Fg. 23, p.lla 1130 sub 14 (cat. Catastale C/2 – Magazzini e locali di deposito) ubicato al terzo piano dell'immobile, essendo allo stato rustico e con ingresso autonomo, essendo suscettibile di cambio di destinazione d'uso, secondo le norme urbanistiche vigenti potrà essere agevolmente trasformato e variato nella sua destinazione d'uso, guadagnando quindi di valore. Si ritiene quindi opportuno valutare il bene in questione con i valori stabiliti per gli immobili residenziali e detrarre le spese necessarie alla completa trasformazione dell'immobile.

I valori indicati per immobili di tipo terziario – Fg. 23, p.lla 1130 sub 33, sub 34 - (cat. Catastale A/10 – Uffici e studi privati), come quello oggetto di stima, sono invece compresi in un range variabile fra 1000,00 €/mq e 1300,00 €/mq di superficie lorda.

Anche a titolo di verifica si è deciso di applicare il metodo della capitalizzazione dei redditi, sulla base dei canoni di affitto noti allo scrivente, al fine di verificare la



bontà dei valori indicati dalle banche dati OMI e di conseguenza la genuinità dei valori finali di compravendita da attribuire ai beni. La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico/finanziaria che determina il valore di mercato dividendo il reddito netto che il capitale produce -  $R_n$  - per il saggio  $r$ , saggio di capitalizzazione

Il canone di affitto annuo per gli immobili di tipo commerciale è stato stabilito tra le parti in euro 210,00 mensile.

Considerando che le porzioni di immobile poste in fitto sono di circa 55 mq ciascuno, in quanto l'immobile venne diviso in due parti e dato in locazione a due diversi soggetti, si ritiene che il canone di locazione per il sub 2 nella sua interezza possa essere capace di produrre un reddito più alto e di conseguenza un valore maggiore. Basta infatti considerare che attualmente, il debitore esecutato percepisce un canone mensile, proveniente dai fitti dei due locali ricavati dalla divisione della p.lla sub 1130 sub 2, pari a 420,00 euro al mese, per un totale annuo di euro 5040,00 all'anno. Tale valore, concordato fra le parti nell'anno 2007 deve essere rivalutato in base al 75% delle variazioni dei prezzi al consumo accertati dall'ISTAT; tale operazione produce un aumento del canone annuo fino a euro 5700,24. Considerando che le spese medie (dalla manutenzione alle tasse sull'immobile) di un immobile con le caratteristiche proprie di quello oggetto di stima si aggirano intorno al 25% del reddito annuo, e che il saggio di capitalizzazione per il segmento immobiliare in considerazione viene posto in via prudenziale pari al 2,5%, otterremo un valore di mercato come di seguito indicato:

$$R_n = 5700,24 - 1425,06 = 4275,18 \text{ €}$$

$$r = 0,025$$



$$V = Rn/r = 2565,108/0,025 = 171.007,2$$

Tale valore, considerando che l'immobile è ampio circa 120 mq di superficie lorda, produce un valore di mercato unitario pari a circa **1.425,00 euro/mq**, e conferma sostanzialmente il valore indicato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari.

Tali dati sono stati ulteriormente verificati dallo scrivente tramite informazioni desunte dalle numerose offerte di vendita presenti sui siti online nella zona in cui ricade l'immobile e confermate dagli specialisti del settore. Lo scrivente ha infatti provveduto a contattare le principali agenzie immobiliari presenti sul territorio. In definitiva, si potrà quindi attribuire ai beni i seguenti valori unitari a metro quadro di superficie, come di seguito indicati:

- Immobili di tipo commerciale – Fg. 23, p.lla 1130 sub 2 - (cat. Catastale C/1 – Negozi e Botteghe) – V= 1100,00 €/mq e 1450,00 €/mq – Sup lorda rilevata 120 mq.  
Il più probabile valore di acquisto data la situazione del bene sarà: 1300,00 €/mq.

- Immobili di tipo residenziale – Fg. 23, p.lla 1130 sub 11, sub 14, sub 19 - (cat. Catastale A/3 – Abitazioni di tipo economico) – V= 850,00 €/mq e 1100,00 €/mq.

Alla particella 1130 sub 11 verrà attribuito il valore di 1050,00 €/mq date le ottime condizioni di manutenzione rilevate nonché la posizione centrale. La superficie lorda interna dell'immobile è pari a 120 mq mentre i due balconi da 8 mq ciascuno verranno considerati al 30% della loro superficie, per un totale di 124,8 mq di superficie equivalente.

Anche alla particella 1130 sub 14 verrà attribuito lo stesso valore di 1050,00 €/mq, usato per gli immobili residenziali e dato lo stato rustico in cui si presenta saranno detratte le spese minime necessarie per completare l'appartamento. Nel totale delle



spese considerato dallo scrivente sono incluse quelle relative alla progettazione ed all'accatastamento. La superficie rilevata è pari a 46 mq.

Alla particella 1130 sub 19 - box auto - verrà attribuito il valore utilizzato per gli immobili residenziali e la superficie utilizzata nel calcolo sarà pari al 50% di quella rilevata (95,7 mq) ovvero 47,85 mq.

- Immobili di tipo terziario - Fg. 23, p.lla 1130 sub 33, sub 34 - (cat. Catastale A/10 - Uffici e studi privati) - V= 1000,00 €/mq e 1300,00 €/mq.

La superficie rilevata per il sub 33 è pari a 61,71 mq.

La superficie rilevata per il sub 34 è pari a 59,2 mq.

Tali beni verranno valutati con il valore di 1150,00 €/mq date le ottime condizioni di manutenzione e rifinitura in cui gli stessi sono stati ritrovati ed il grado di qualità delle rifiniture. Al principale fine, quindi, di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, si decide di formare lotti separati come riferito nello schema seguente, nel quale vengono riportati i prezzi da porre a base d'asta per ognuno dei lotti indicati.

	Identificativo	Cat.	Val. unitario	Sup. - m <sup>2</sup>	Valore - €	Spese - €	Valore finale- €
Lotto 1	Fg. 23, p.lla 1130 sub 2	C/1	€ 1.300,00	120	€ 156.000,00		<b>€ 156.000</b>
Lotto 2	Fg. 23, p.lla 1130 sub 11	A/3	€ 1.050,00	124,8	€ 131.040,00		€ 131.000
	Fg. 23, p.lla 1130 sub 19	C/2	€ 1.050,00	47,85	€ 50.242,50		€ 50.000
Lotto 3	Fg. 23, p.lla 1130 sub 14	C/2	€ 1.050,00	46	€ 48.300,00	€ 18.000,00	<b>€ 30.000</b>
Lotto 4	Fg. 23, p.lla 1130 sub 33	A/10	€ 1.150,00	61,7	€ 70.955,00		<b>€ 71.000</b>
Lotto 5	Fg. 23, p.lla 1130 sub 34	A/10	€ 1.150,00	59,2	€ 68.080,00		<b>€ 68.000</b>

**Quesito n. 16:** corredi la relazione — da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) — di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi:  
la sommatoria ma completa (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell'ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione,



via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio - urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

#### Risposta al quesito n. 16

I beni, come descritti nell'atto di pignoramento, notificato in data 13 DICEMBRE 2016 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di pubblicità immobiliare in data 23 gennaio 2017, sono tutti ubicati nel Comune di Falerna, viale delle Libertà e fanno parte di un immobile di maggiori dimensioni. Essi sono identificati catastalmente come segue: Foglio 23, Particella 1130, sub 19, piano seminterrato, categoria C/2, consistenza 88 m<sup>2</sup>, superficie catastale 88 m<sup>2</sup>, Rendita € 73,63; sub 2, piano terra, categoria C/2, consistenza 103 m<sup>2</sup>, superficie catastale 119 m<sup>2</sup>, rendita € 86,18; sub 33, piano 1, categoria A/10, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 62 m<sup>2</sup>, Rendita € 227,76; sub 34, piano 1, categoria A/10, consistenza 3 vani, superficie catastale 59 m<sup>2</sup>, Rendita € 195,22; sub 11 piano 2, categoria A/3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 122 m<sup>2</sup> (scluse aree scoperte 117 mq), rendita € 241,70; sub 14 piano 3, categoria C/2, consistenza 46 m<sup>2</sup>, superficie catastale 51 m<sup>2</sup>, rendita € 32,78; e costituiscono, come già detto, porzioni un immobile indipendente edificato negli anni 80 datta società [REDACTED] a seguito di formale contratto di compravendita del terreno su cui attualmente l'edificio ricade. La visione delle visure catastali allegate (Cfr. All. n° 1) consente di verificare immediatamente che gli immobili in oggetto risultano di proprietà del [REDACTED] (debitore esecutato)

Le unità immobiliari facenti parte di un maggior fabbricato condominiale sito in Falerna (CZ), in Viale Della Libertà n.37, sono:



1) **SUB 2** - locale deposito posto al piano terra (prima elevazione fuori terra) avente una consistenza catastale di 103 (centotré) metriquadrati, confinante con area urbana sub 23, con altro magazzino sub.1, con vano scala sub 16 e con area urbana sub.25.

2) **SUB 11** - appartamento per civile abitazione posto al piano secondo (terza elevazione fuori terra) composto da 6,5 (sei virgola cinque) vani catastali, confinante con vano scala e pianerottolo sub 16, con altro appartamento sub 10 e con altro appartamento sub 12;

3) **SUB 14** - locale deposito posto al piano terzo (quarta elevazione fuori terra) avente una consistenza di 46 (quarantasei) metriquadrati, confinante con vano scala e pianerottolo sub 16, con altro locale deposito sub 13 e prospettante sulle aree urbane del fabbricato.

4) **SUB 19** - locale cantina composto da due corpi di fabbrica, posti al piano primo seminterrato, aventi complessivamente una consistenza di 88 (ottantotto) metri quadrati, e confinanti con altro magazzino sub 20, con corridoio sub 18 da due lati e con terrapieno.

5) **SUB 33** - appartamento ad uso ufficio posto al piano primo (seconda elevazione fuori terra) avente una consistenza di 3,5 (tre virgola cinque) vani catastali, confinante con vano scala e pianerottolo sub.16, con altro appartamento sub.32 e con altro appartamento sub 34.

6) **SUB 34** - appartamento ad uso ufficio posto al piano primo (seconda elevazione fuori terra) avente una consistenza di 3 (tre) vani catastali, confinante con



[REDACTED]  
vano scala e pianerottolo sub 16, con altro appartamento sub 33 e con altro appartamento sub 35.

Tutti in ditta aggiornata [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] (1) Proprieté per 1/1.

L'immobile oggetto della presente procedura è stato realizzato su 3 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato, si presenta in ottime condizioni di manutenzione ed evidenzia un'ottima manifattura, non essendo state rilevate tracce di degrado dovuto all'età, o la presenza di muffe ed infiltrazioni.

**Il locale garage**, posizionato al piano seminterrato, identificato con il-sub n° 19 risulta essere costituito da due locali separati aventi le dimensioni rispettivamente di 71,2 mq e 24,5 mq, presenta accesso indipendente attraverso vialetto carrabile che conduce al piano seminterrato e consente di parcheggiare n° 2 autovetture.

**Il locale posizionato al piano terra**, il sub n°2, risulta attualmente diviso in due porzioni, occupati da due diversi esercizi commerciali. Le dimensioni lorde dell'immobile sono risultate, dagli esiti del rilievo pari a 120 mq.

**Al piano primo** sono presenti due locali delle dimensioni, il sub 33 di circa 61,7 metri quadrati, mentre il sub 34 di circa 59,2 metri quadrati. Entrambi gli immobili sono stati utilizzati come uffici e come tali risultano essere accatastati.

**Al secondo piano** dell'immobile è presente l'appartamento più consistente dell'intero compendio immobiliare, nonché l'immobile utilizzato del debitore esecutato e dalla sua famiglia per trascorrere esclusivamente le vacanze estive. L'appartamento si presenta in ottime condizioni. Ha una superficie lorda di circa 120 metri quadrati e dispone anche di due ampi balconi di circa 8 metri quadrati ciascuno.



[REDACTED]

All'ultimo piano dell'edificio è presente un locale sottotetto, ancora allo stato rustico, delle dimensioni di circa 50 mq, accatastato come magazzino o locale di deposito, ma che ai fini della vendita all'asta dovrà essere considerato abitabile. (Cfr. All. n° 3 - Planimetrie). Dalle ricerche condotte presso i Comuni di Ialves (BZ) e di Bolzano, risulta che il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] residente a [REDACTED] ha contratto matrimonio con la Sig. [REDACTED] il giorno [REDACTED]. Sull'estratto per riassunto dell'atto di matrimo rilasciato dal Comune di Bolzano non sono state rinvenute convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso (Cfr. All. n° 4). Sono state richieste ed estratte visure catastali ed ipotecarie, per soggetto e per immobile, a favore e contro, sugli immobili e sui nominativi indicati nell'atto di pignoramento notificato il giorno 13 dicembre 2016, e dalle risultanze derivanti da accurati controlli incrociati non sono risultate discrasie. Dalla consultazione dei registri immobiliari presso la Conservatoria di Catanzaro (Cfr. All. 4) sono risultate le seguenti formalità, derivanti dalle ricerche effettuate a seguito di accurati controlli incrociati effettuati sia sul nominativo relativo al debitore esecutato, che sul bene pignorato:

1. **ISCRIZIONE CONTRO del 07/01/2016** - Registro Particolare 2 Registro Generale 151.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED] nato [REDACTED]

2. **ISCRIZIONE CONTRO del 30/06/2016** - Registro Particolare 978 Registro Generale 8546.

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO  
DI ADDEBITO ESECUTIVO

A favore EQUITALIA NORD S.P.A.



Contro [REDACTED]

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/01/2017 - Registro Particolare 735 Registro Generale 920 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore [REDACTED]

Contro [REDACTED] Nome [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED]

I beni staggiti con atto di pignoramento notificato il 13 dicembre 2016, trascritto il 23 gennaio 2017, al numero 735 del Registro Generale ed al numero 920 del Registro Particolare, contro [REDACTED] ed a favore della [REDACTED] [REDACTED] risultano nella sola disponibilità del debitore esecutato e non risulta che i beni siano gravati da censo, livello o uso civico ne che vi sia stata affrancazione di tali pesi, inoltre il diritto sui beni pignorati del debitore deriva da formale atto di compravendita e non è derivante da alcuno dei suddetti titoli. Gli immobili in oggetto risultano di proprietà del [REDACTED] (debitore esecutato) per essere allo stesso pervenuti in virtù di atto di assegnazione per recesso del socio, liquidazione quota, riduzione capitale e modifica dei patti sociali con Atto ai rogiti del Notaio Russo Umberto, in data 12 Aprile 2006 al numero 155924 del Repertorio, registrato a Bolzano il 20 aprile 2006 al n.1214, trascritto a Catanzaro il 17 maggio 2006 ai numeri 8818 R.G. e 6063 R.P. da potere della società [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] e ritrascritto, in rettifica, ai numeri 11662 R.G. e 8329 R.P.. Alla società [REDACTED] l'intero fabbricato, comprendente le unità immobiliari esegutate, pervenne per averlo realizzato su terreno acquistato con atto per Notar [REDACTED]



Terinese, registrato a Lamezia Terme il 20 Marzo 1981 al numero 780 e trascritto a Catanzaro il 26 marzo 1981 ai numeri RG 5546, RP 5057. (Cfr. All. n°2).

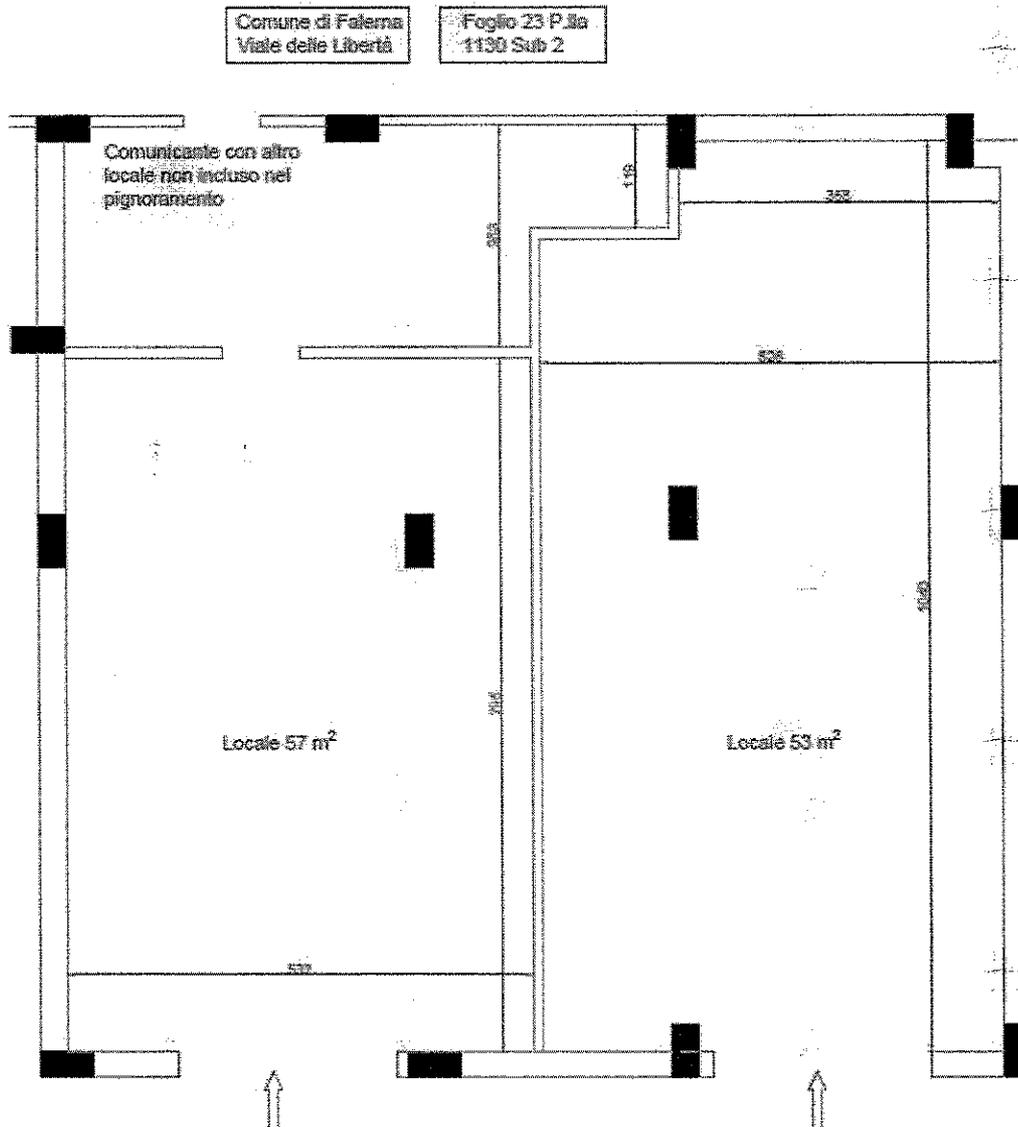
All'epoca della costruzione dell'immobile il Comune di Falerna era dotato di Piano di Fabbricazione, che identificava la zona oggetto della costruzione come area B6. Attualmente l'immobile ricade, all'interno del nuovo strumento urbanistico, il Piano Strutturale (Cfr. All. n°6), in zona definita "Periferia consolidata/Città pubblica – Rappresenta la porzione di territorio urbanizzato edificata tra la metà del 900 e la fine degli anni '80" e viene normata agli artt. 133 e 135 del PSC del Comune di Falerna.

Per quanto concerne la regolarità edilizia del fabbricato di cui le unità immobiliari eseguite fanno parte si rileva, che è stata rilasciata la **concessione edilizia n° 173 del 03/08/1981** in seguito alla domanda presentata il 10/03/1981 dalla Ditta [REDACTED] di cui il Sig. [REDACTED] era il legale rappresentante. (Cfr. All. n° 7). Il progetto per la realizzazione dell'immobile veniva vistato ed autorizzato dal **Genio Civile** di Catanzaro in data **2 luglio 1981**. In data **28 agosto 1987** veniva rilasciata concessione edilizia n° **494/1987** per lavori di Completamento e variante della copertura dell'immobile in oggetto in seguito a domanda presentata in data 3 giugno 1987. In data **23 luglio 1993** veniva infine rilasciata concessione edilizia per il cambio di destinazione d'uso dei locali posti al piano terra (primo piano rialzato). **Fra i documenti rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Falerna, non è stato possibile individuare né il certificato di collaudo né il certificato di abitabilità/agibilità (Cfr. Allegato n°5), ma** comunque non è stata rinvenuta alcuna difformità rispetto al progetto di presentato, rinvenuto ed allegato alla presente, e si ritiene perciò che il bene pignorato **non**

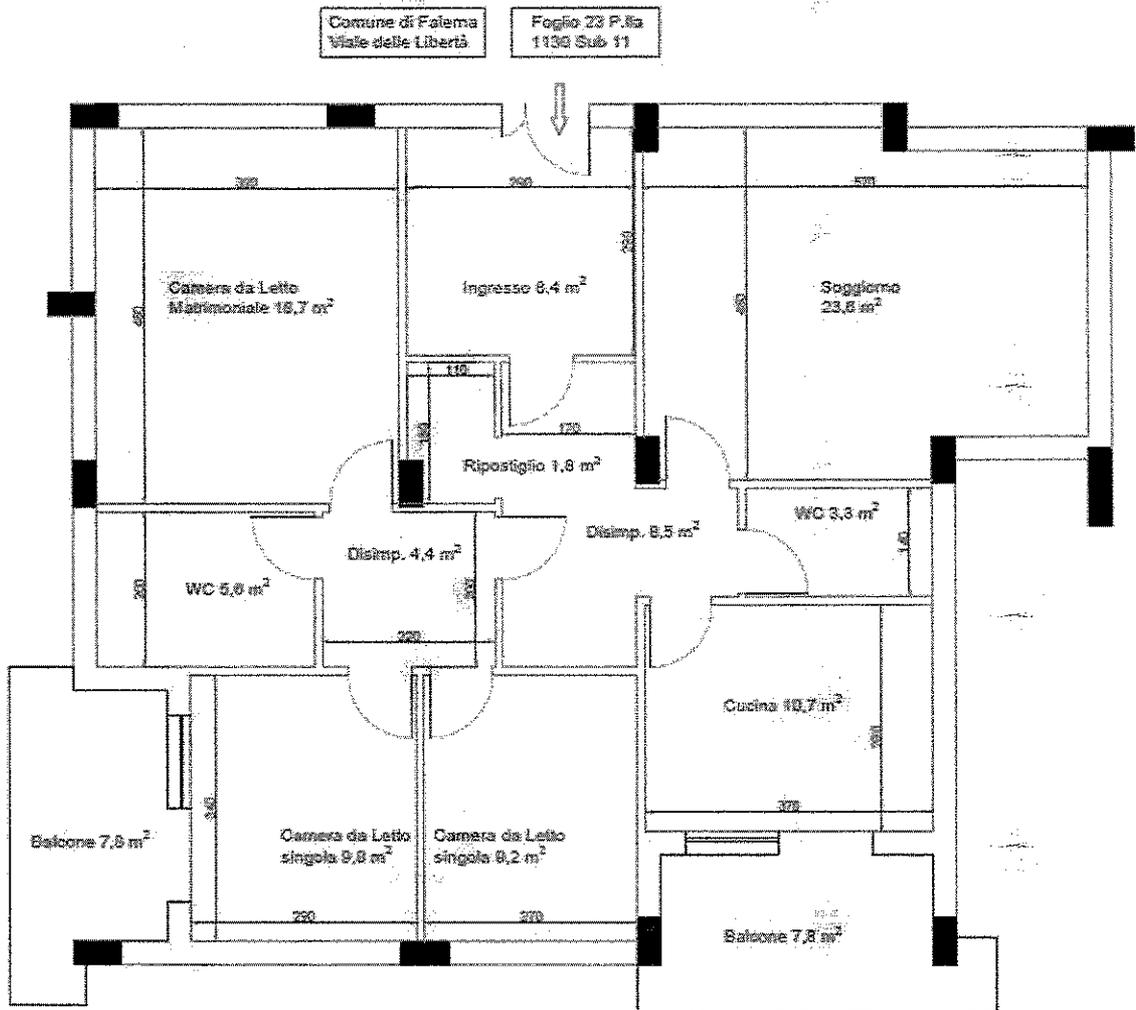


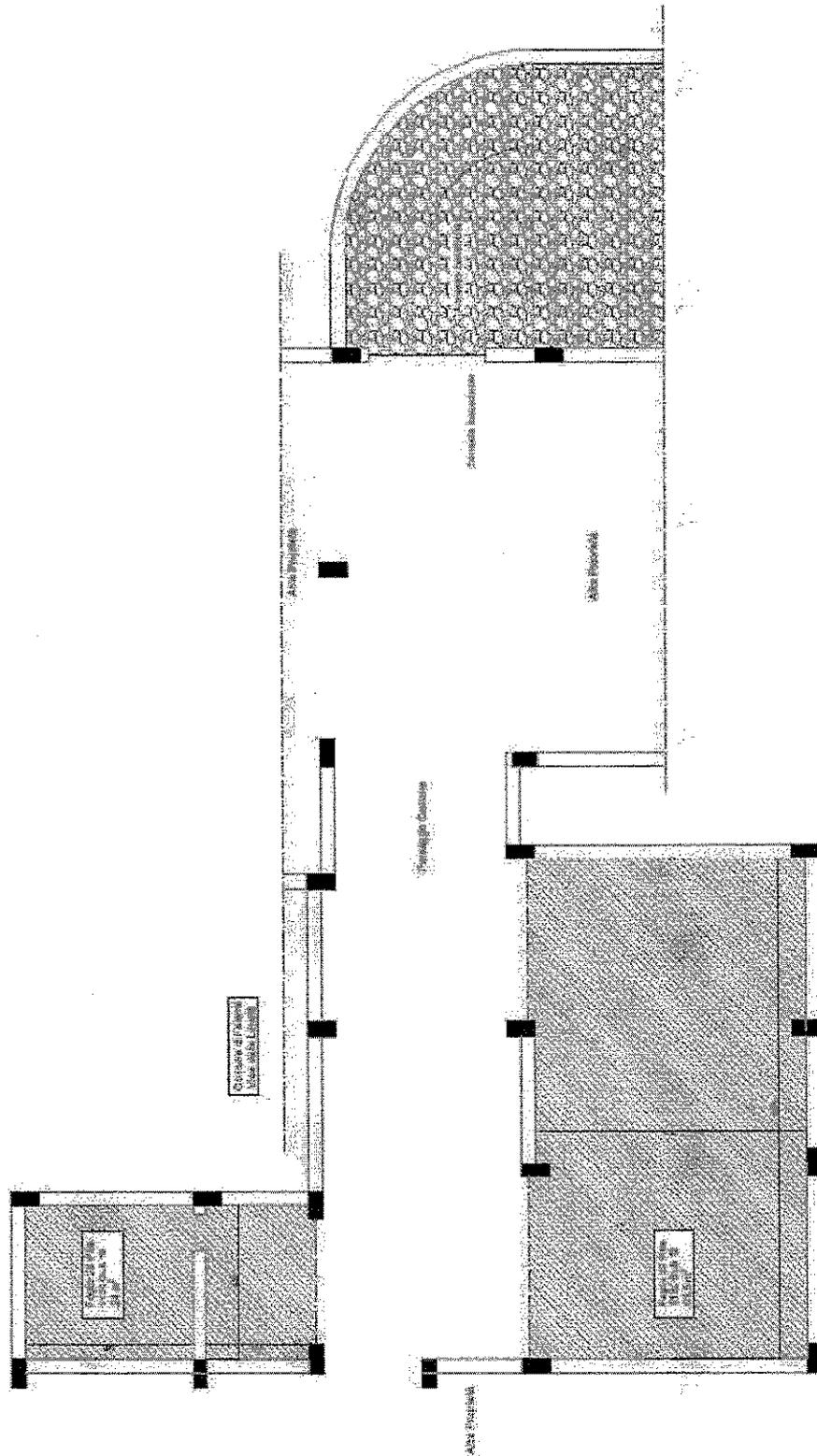
necessiti di alcun tipo di sanatoria (Cfr. Allegato n°5). Si allegano le planimetrie di ognuno di singoli immobili rilevati.

**LOTTO 1**



LOTTO 2

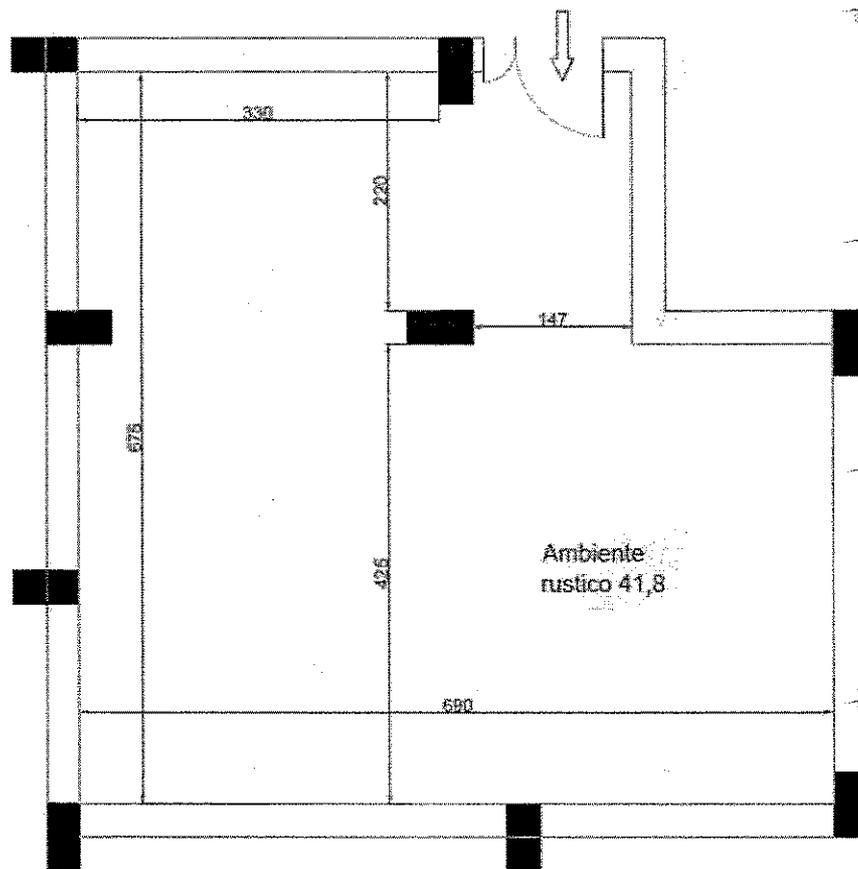




LOTTO 3

Comune di Falerna  
Viale delle Libertà

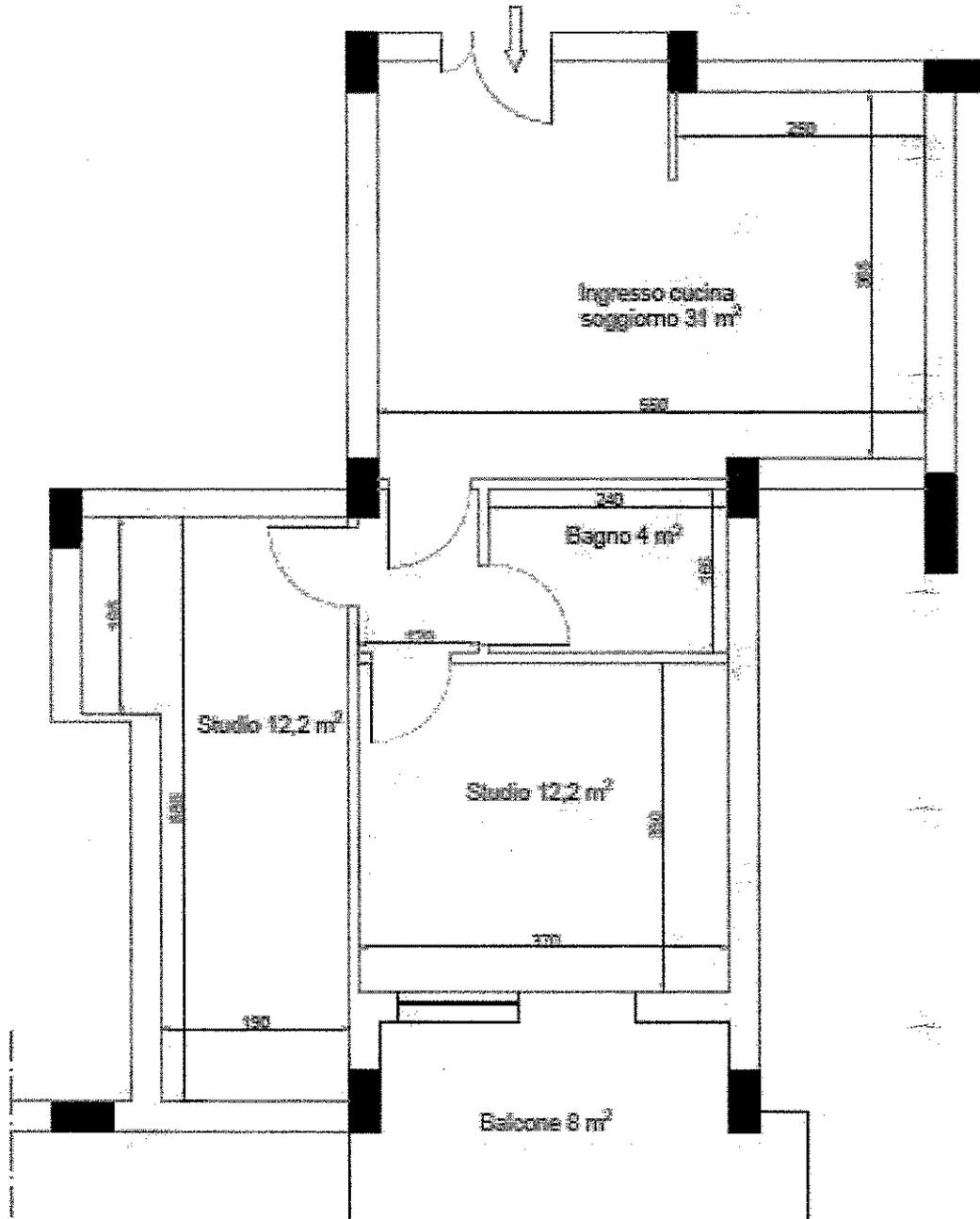
Foglio 23 P.IIa  
1130 Sub 14



LOTTO 4

Comune di Falerna  
Viale della Libertà

Foglio 23 P.II/a  
1130 Sub 33



42

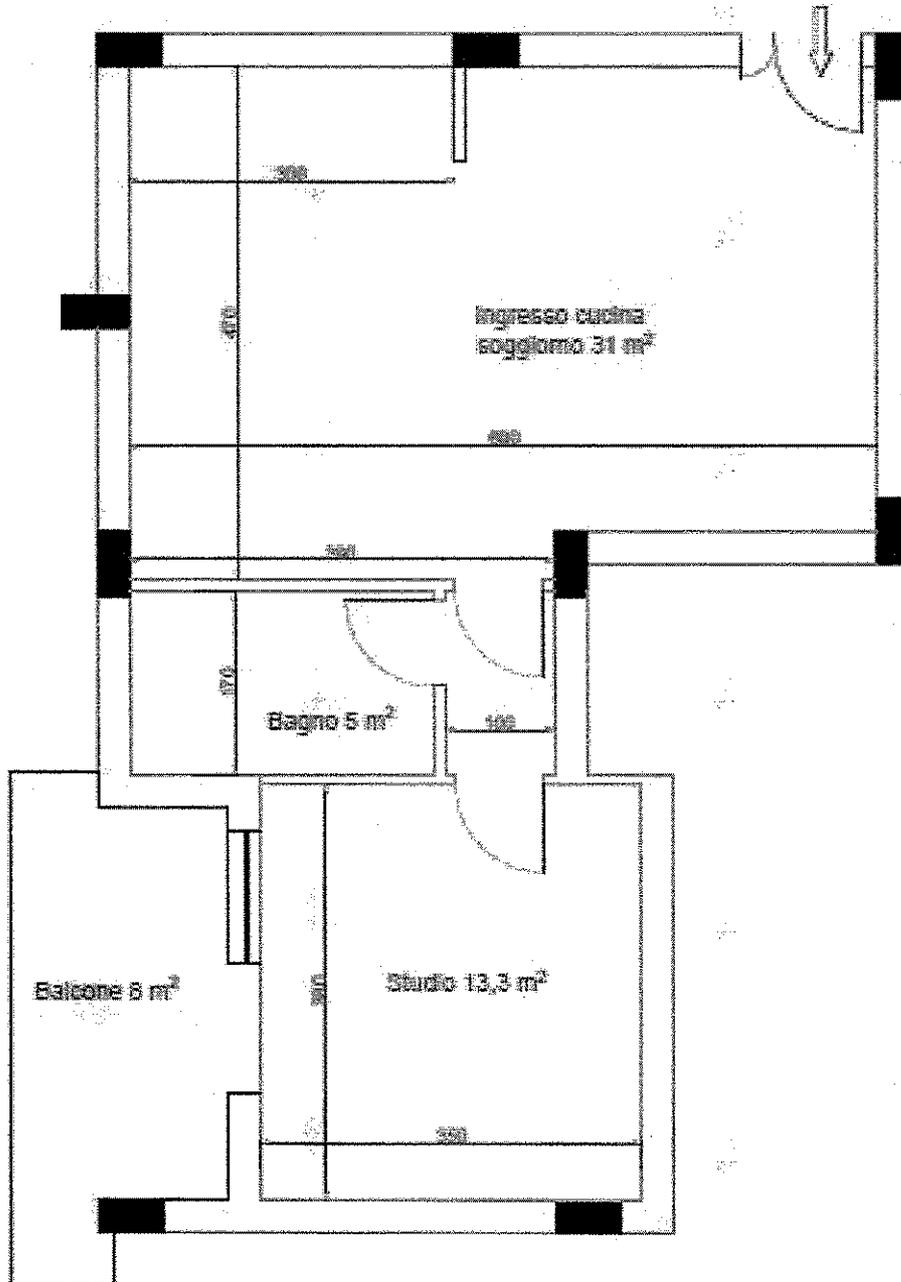
Dott. Ing. Luca Truzzolillo - Consulente Tecnico d'Ufficio  
Via G. La Pira n°6 88046 Lamezia Terme (CZ)  
Cell. 328 - 8312375 - e-mail: truzzolillo.luca@gmail.com



LOTTO 5

Comune di Falerna  
Viale della Libertà

Foglio 23 P.Ia  
1130 Sub 34



Al principale fine, quindi, di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, si decide di formare lotti separati come riferito nello schema seguente, nel quale vengono riportati i prezzi da porre a base d'asta per ognuno dei lotti indicati.

	Identificativo	Cat.	Val. unitario	Sup. - m <sup>2</sup>	Valore - €	Spese - €	Valore finale- €	
Lotto 1	Fg. 23, p.lla 1130 sub 2	C/1	€ 1.300,00	120	€ 156.000,00		<b>€ 156.000</b>	
Lotto 2	Fg. 23, p.lla 1130 sub 11	A/3	€ 1.050,00	124,8	€ 131.040,00		€ 131.000	<b>€ 181.000</b>
	Fg. 23, p.lla 1130 sub 19	C/2	€ 1.050,00	47,85	€ 50.242,50		€ 50.000	
Lotto 3	Fg. 23, p.lla 1130 sub 14	C/2	€ 1.050,00	46	€ 48.300,00	€ 18.000,00	<b>€ 30.000</b>	
Lotto 4	Fg. 23, p.lla 1130 sub 33	A/10	€ 1.150,00	61,7	€ 70.955,00		<b>€ 71.000</b>	
Lotto 5	Fg. 23, p.lla 1130 sub 34	A/10	€ 1.150,00	59,2	€ 68.080,00		<b>€ 68.000</b>	

**Quesito n. 17:** estragga reperto fotografico — anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente — dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

44

**Risposta al quesito n. 17**

