

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

Prov. di Catanzaro

G.E.: DOTT.SSA A. IAVAZZO

PROCEDURA ESECUTIVA N.51/2024

ALLEGATO :

UNICO

ORIGINALE

TITOLO :

**RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO
E N. 23 ALLEGATI**

UBICAZIONE IMMOBILI

PROVINCIA: Catanzaro - COMUNE:Lamezia Terme - Via Degli Uliveti-
Località Carrà e Via Del Progresso

PROVINCIA: Catanzaro - COMUNE: Gizzeria - Viale Stazione-
Località Sperone

L'Esperto

Ing. G. Chirillo

Lamezia Terme 31 luglio 2025

PARTE I – RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INDICE

1. Premessa	6
2. Svolgimento delle indagini peritali	12
3. Risposta ai quesiti del Giudice - Quesito n. 1	13
4. Quesito n. 2	15
5. Quesito n. 4	16
5.1 Dati catastali dei beni pignorati desunti dall'atto di pignoramento.....	16
5.2 Descrizione zona di ubicazione dei beni pignorati descritti nei lotti nn. 1, 2, 3 e 4.....	43
5.3 Descrizione zona di ubicazione dei beni pignorati descritti nei lotti nn. 5,6 e 7.	45
5.4 Caratteristiche generali della zona di ubicazione del bene descritto nel lotto n. 8	47
5.5 Descrizione zona di ubicazione dei beni pignorati descritti nel lotto n. 9 ..	49
5.6 Descrizione del fabbricato ospitante i beni descritti nei lotti nn. 2 e 4	51
5.7 Descrizione del fabbricato ospitante il bene descritto nel lotto n. 5	52
5.8 Dati catastali, confini e descrizione dei lotti.....	53
5.8.1 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 1	53
5.8.2 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 2	68
5.8.3 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.3	71
5.8.4 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 4	84
5.8.5 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 5	88
5.8.6 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 6	91
5.8.7 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 7	94

5.8.8 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 8	97
5.8.9 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 9	104
5.8.10. Stato di conservazione della copertura in eternit presente nei fabbricati abusivi descritti nei lotti nn. 8 e 9.	118
6. Quesito n. 5	120
6.1 Provenienza dei beni pignorati descritti nei lotti nn.1 e 2	120
6.2 Provenienza dei beni pignorati descritti nel lotto n.3	122
6.3 Provenienza dei beni pignorati descritti nel lotto n.4	122
6.4 Provenienza dei beni pignorati descritti nel lotto n.5	123
6.5 Provenienza dei beni pignorati descritti nei lotti nn. 6 e 7	124
6.6 Provenienza dei beni pignorati descritti nel lotto n.8	127
6.7 Provenienza dei beni pignorati descritti nel lotto n.9	128
7. Quesito n. 6	128
8. Quesito n. 7	130
9. Quesito n. 8	131
10. Quesito n. 9	132
11. Quesito n. 10	152
12. Quesito n. 11	161
13. Quesito n. 12	164
13.1 Regolarità edilizia del lotto n.1	164
13.2 Regolarità edilizia del lotto n.2	167
13.3 Regolarità edilizia del lotto n.3	170
13.4 Regolarità edilizia del lotto n.4	172
13.5 Regolarità edilizia del lotto n.5	173
13.6 Regolarità edilizia dei lotti nn. 6 e 7	174

13.7 Regolarità edilizia del lotto n.8	175
13.8 Regolarità edilizia del lotto n. 9	176
13.9 Agibilità lotti nn. 1, 2, 3, 4, 5, 8 e 9.....	179
14. Quesito n. 13	182
14.1 Sanatoria immobili descritti nel lotto n. 1.....	182
14.2 Sanatoria immobili descritti nel lotto n. 2.....	190
14.3 Sanatoria immobili descritti nel lotto n. 3.....	193
14.4 Sanatoria immobili descritti nel lotto n. 4.....	199
14.5 Sanatoria immobili descritti nel lotto n. 5.....	203
14.6 Sanatoria immobili descritti nel lotto n. 8.....	208
14.7 Sanatoria immobili descritti nel lotto n. 9.....	209
15. Quesito n. 14	210
16. Quesito n. 15	214
16.1 Definizione di valore di mercato	214
16.2 Calcolo della superficie commerciale dei beni pignorati	215
16.3 Calcolo dell'abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e per la presenza di un contratto di locazione (β).....	218
16.4 Scelta del metodo di stima del bene pignorato	219
16.5 Stima dei beni descritti nei lotti nn. 1, 2, 3 e 4	222
16.6 Stima dei beni descritti nei lotti nn. 3,5, 6, 7 e 8	224
16.7 Stima del valore d'uso dei beni pignorati descritti nei lotti 8 e 9.....	246
16.8 Stima del valore di mercato del lotto n. 1 da porre a base d'asta.....	248
16.9 Stima del valore di mercato del lotto n. 2 da porre a base d'asta.....	249
16.10 Stima del valore di mercato del lotto n. 3 da porre a base d'asta.....	250
16.11 Stima del valore di mercato del lotto n. 4 da porre a base d'asta.....	251

16.12 Stima del valore di mercato del lotto n. 5 da porre a base d'asta.....	252
16.13 Stima del valore di mercato del lotto n. 6 da porre a base d'asta.....	252
16.14 Stima del valore di mercato del lotto n. 7 da porre a base d'asta.....	253
16.15 Stima del valore di mercato del lotto n. 8 da porre a base d'asta.....	254
16.16 Stima del valore di mercato del lotto n. 9 da porre a base d'asta.....	254
16.17 Individuazione lotti	255
17. Quesito n. 16	266
18. Quesito 17	298
19. Quesito 18	299
20. Conclusioni	300

PARTE II – ALLEGATI

Allegato n. 1: Documentazione fotografica

Allegato n. 2: Visure Catastali

Allegato n. 3: Elenco sintetico delle formalità

Allegato n. 4: Elenco delle formalità per immobile

Allegato n. 5: Elenco esteso delle formalità

Allegato n. 6: Titoli di provenienza dei beni

Allegato n. 7: Estratto mappa catastale

Allegato n. 8: Elenco immobili, Elaborato planimetrico e Planimetrie
Catastali

Allegato n. 9: Rilievo beni pignorati

Allegato n. 10: Titoli Edilizi

Allegato n. 11: Domande di Condono

Allegato n. 12: Certificati di destinazione urbanistica

Allegato n. 13: Comparabili

Allegato n. 14: Estratti dell'atto di matrimonio

Allegato n. 15: Ape

Allegato n. 16: Attestazione Agenzia delle Entrate

Allegato n. 17: Richiesta attestazione usi civici

Allegato n. 18: Delibera di approvazione della convenzione tipo ai sensi
della legge n.10 del 28/01/1977

Allegato n. 19: Deliberazione del CC di Lamezia Terme n. 2 del 22/04/2024

Allegato n. 20: Elenco cause civili in corso

Allegato n. 21: Documentazione fornita Amministratore di condominio
relativa all'appartamento descritto nel lotto n. 5

Allegato n. 22: Richiesta e attestazione Enel

Allegato n. 23: Verbali operazioni peritali

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva n. 51/2024

1. Premessa

In data 27.12.2024 nella procedura esecutiva n. 51/2024, promossa dalla società ORGANA SPV S.r.l., nei confronti dei sig.ri omissis. omissis, omissis, omissis e omissis, la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto ing. Giovambattista Chirillo, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Catanzaro con n. 1839, con studio tecnico in Lamezia Terme in C.so Numistrano 79, quale Consulente Tecnico d'Ufficio e gli poneva i seguenti quesiti:

- 1) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è necessaria e tuttavia manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
- 2) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 17;
- 3) Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali 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 17; per beni per i quali la documentazione è completa ed idonea

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

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

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

7) Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data

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

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

9) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli, o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'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 i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a quest' ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*);

10) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (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 relativi per le cancellazioni;

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

12) Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui 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 comma 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 la 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 del 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 dell'art. 46, comma quinto del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

15) Determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari,

copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario 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 supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione (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, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le

trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

17) Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni;

18) Provveda a rilasciare certificazione energetica APE secondo la normativa vigente.

2. Svolgimento delle indagini peritali

Per rispondere ai quesiti posti dal Giudice delle Esecuzioni il sottoscritto Esperto, congiuntamente al Custode Giudiziario, si recava, nelle date del 13/02/2025, 17/03/2024, 22/05/2025, 26/05/2025 e 07/07/2025, sia in Via Degli Uliveti che in via Del Progresso del comune di Lamezia Terme nonché in viale Stazione e in località Sperone del comune di Gizzeria (CZ), presso i luoghi di ubicazione dei beni oggetto di procedura, ove effettuava i necessari rilievi fotografici e piano altimetrici (*Cfr. all. n. 22*).

Ai fini della corretta esecuzione dell'incarico il sottoscritto eseguiva, altresì, le dovute ricerche presso i seguenti uffici:

- Ufficio Tecnico - Settore urbanistica - dei Comuni di Lamezia Terme e Gizzeria;
- Ufficio Tecnico - Settore Condono - dei Comuni di Lamezia Terme e

Gizzeria;

- Ufficio Tecnico - Settore Edilizia Privata - dei Comuni di Lamezia Terme e Gizzeria;
- Ufficio Tecnico - Settore Patrimonio, usi civici - dei Comuni di Lamezia Terme e Gizzeria;
- Agenzia del Territorio della Provincia di Catanzaro (ex Catasto);
- Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare - della provincia di Catanzaro (Ex Conservatoria);
- Cancelleria Civile – Sez. Esecuzioni Immobiliari - del Tribunale di Lamezia Terme;
- Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme.

Infine, per valutare correttamente gli immobili pignorati, effettuava indagini sul mercato immobiliare della zona avvalendosi del sito www.immobiliare.it nonché della Piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate (Cfr. all. n. 13).

3. Risposta ai quesiti del Giudice - Quesito n. 1

“Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. 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”.

Il magazzino pignorato, censito al C.U. del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, sul foglio di mappa 34 particella 218 sub 5 è pervenuto alla sig.ra omissis (esecutata) dal sig. omissis in forza del decreto di trasferimento, che però non risulta essere trascritto, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme in data 28/07/2005 rep. n. 624.

Al sig. omissis il predetto bene era pervenuto dal sig. omissis in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Mario Bilangione del 30/09/1987 rep. n. 17914, trascritto presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Catanzaro in data 28/10/1987 reg. part. n.16143 e reg. gen. n. 19507 (*Cfr. all. n.3*).

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato ospitante il magazzino pignorato era pervenuto al sig. omissis in virtù dell'atto di compravendita rogato dal notaio Notaro del 23/03/1982 rep. n. 39939, trascritto presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Catanzaro in data 29/03/1982 reg. part. n.5432 e reg. gen. n. 6029 (*Cfr. all. n.6*).

Si precisa che il predetto bene è stato escluso dalla presente relazione poiché nel ventennio non esiste la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 del c.c.

Gli altri cespiti pignorati consistono esclusivamente in beni per il quale la documentazione prodotta in atti è sufficiente, ex art. 567 c.p.c., ed è idonea oltre che completa.

Si precisa che nel fascicolo della procedura sono presenti i seguenti documenti:

- 1) Certificazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., resa dal notaio dott.ssa Niccolò Tiecco in data 27/09/2024;
- 2) Trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 25/09/2024 RG 11837 e RP 14127;
- 3) Mappe catastali degli immobili pignorati;
- 4) Atto di pignoramento immobiliare regolarmente notificato ai debitori;
- 5) Istanza di vendita depositata in data 02/10/2024;
- 6) Atto di precetto regolarmente notificato ai debitori;
- 7) Sentenza n. 384/2022 R.G del Tribunale civile di Lamezia Terme, pubblicata in data 25/05/2022 rep. n. 441/2022, con cui il detto organo giudicante in composizione monocratica ha condannato gli esecutati al pagamento a favore del Banco di Napoli S.p.a. la somma di € 333.287,43 oltre spese e interessi.

4. 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 17”.

I cespiti pignorati, eccetto quello censito al C.U. del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio 34 particella 218 sub 5, consistono esclusivamente in beni per il quale la documentazione ex art 567 c.p.c. è completa ed idonea e, pertanto, per come disposto dal Giudice delle

Esecuzioni, si proseguirà nella redazione della presente relazione peritale rispondendo dal quesito n. 4.

5. Quesito n. 4

“Identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi), confini e coordinate GPS 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.”.

5.1 Dati catastali dei beni pignorati desunti dall’atto di pignoramento

Dall’istanza di vendita depositata in data 02/10/2024 e dal provvedimento del G.E. del 8/10/2024 si è evinto che i cespiti pignorati oggetto di perizia sono i seguenti:

Beni di proprietà del sig. omissis

1. *Diritti 1/1 della piena proprietà dell’immobile sito in Lamezia Terme via degli Uliveti identificato in catasto fabbricati al foglio 37 part. 1513 sub 7 categoria C/6;*
2. *Diritti 1/1 della piena proprietà dell’immobile sito in Lamezia Terme via degli Uliveti identificato in Catasto Fabbricati al foglio 37 part. 1513 sub 8 categoria A/2;*

3. *Diritti 1/1 della piena proprietà dell'immobile sito in Lamezia Terme via degli Uliveti identificato in catasto fabbricati al foglio 37 part.1513 sub 9 categoria A/2;*
4. *Diritti 1/1 della piena proprietà dell'immobile sito in Lamezia Terme contrada Capizzaglie identificato in catasto fabbricati al foglio 37 part.929 sub 3 categoria A/3;*
5. *Diritti 1/1 della piena proprietà dell'immobile sito in Lamezia Terme contrada Carrà identificato in catasto fabbricati al foglio 37 part.1568 categoria D/7;*
6. *Quota di 1/7 della proprietà dell'immobile sito in Lamezia Terme contrada Capizzaglie identificato in catasto fabbricati al foglio 37 part.226 sub 5 categoria F/1;*
7. *Quota di 1/7 della proprietà dell'immobile sito in Lamezia Terme contrada Capizzaglie identificato in catasto fabbricati al foglio 37 part.230 sub 5 categoria C/2;*
8. *Quota di 1/7 della proprietà dell'immobile sito in Lamezia Terme contrada Capizzaglie identificato in catasto fabbricati al foglio 37 part.230 sub 6 categoria C/2;*
9. *Quota di 1/7 della proprietà dell'immobile sito in Lamezia Terme contrada Capizzaglie identificato in catasto fabbricati al foglio 37 part. 230 sub 8 categoria F/1;*

10. Quota di 1/7 della proprietà dell'immobile sito in Lamezia Terme
contrada Capizzaglie identificato in catasto fabbricati al foglio 37
part. 230 sub 9 categoria F/1;

11. Quota di 1/7 della proprietà del terreno sito in Lamezia Terme
identificato in catasto terreni al foglio 37 part.1189 qualità uliveto.

Si evidenzia che **i beni descritti nei precedenti punti 1), 2) e 3)** rappresentano una villa di tre piani fuori terra e uno interrato edificata sul terreno identificato al C.T. del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, censito sul foglio di mappa 37 con le particelle 1170 (poi censita al C.U. con la particella 226 sub 6), 1171 (poi censita al C.U. particella 226 sub 7), 1172 (poi censita al C.U. particella 226 sub 8), 2178 e 1186.

Dall'analisi dell'accatastamento (*Cfr. fig. n. 1*) del predetto immobile si è evinto che sia la corte esterna che il vano scala sono stati censiti, rispettivamente con la particella 1513 sub 5 e sub 6, come beni comuni non censibili e non sono stati indicati né nell'atto di pignoramento né nel quadro "D" della successiva nota di trascrizione del verbale di pignoramento.

Si precisa che la Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali ha precisato, con la circolare n. 2 del 20 gennaio 1984, che costituiscono "beni comuni non censibili" quelle porzioni immobiliari che non possiedono un'autonoma capacità reddituale e che sono comuni a più unità immobiliari (come ad esempio androne, scale etc.) e, pertanto, a parere dello scrivente l'eseguito pignoramento si dovrà estendere sul sub 6 (scala),

ai sensi dell'art. 2912 del cod. civ. il quale prevede che il pignoramento si estende agli accessori, alle pertinenze ed ai frutti della cosa pignorata.

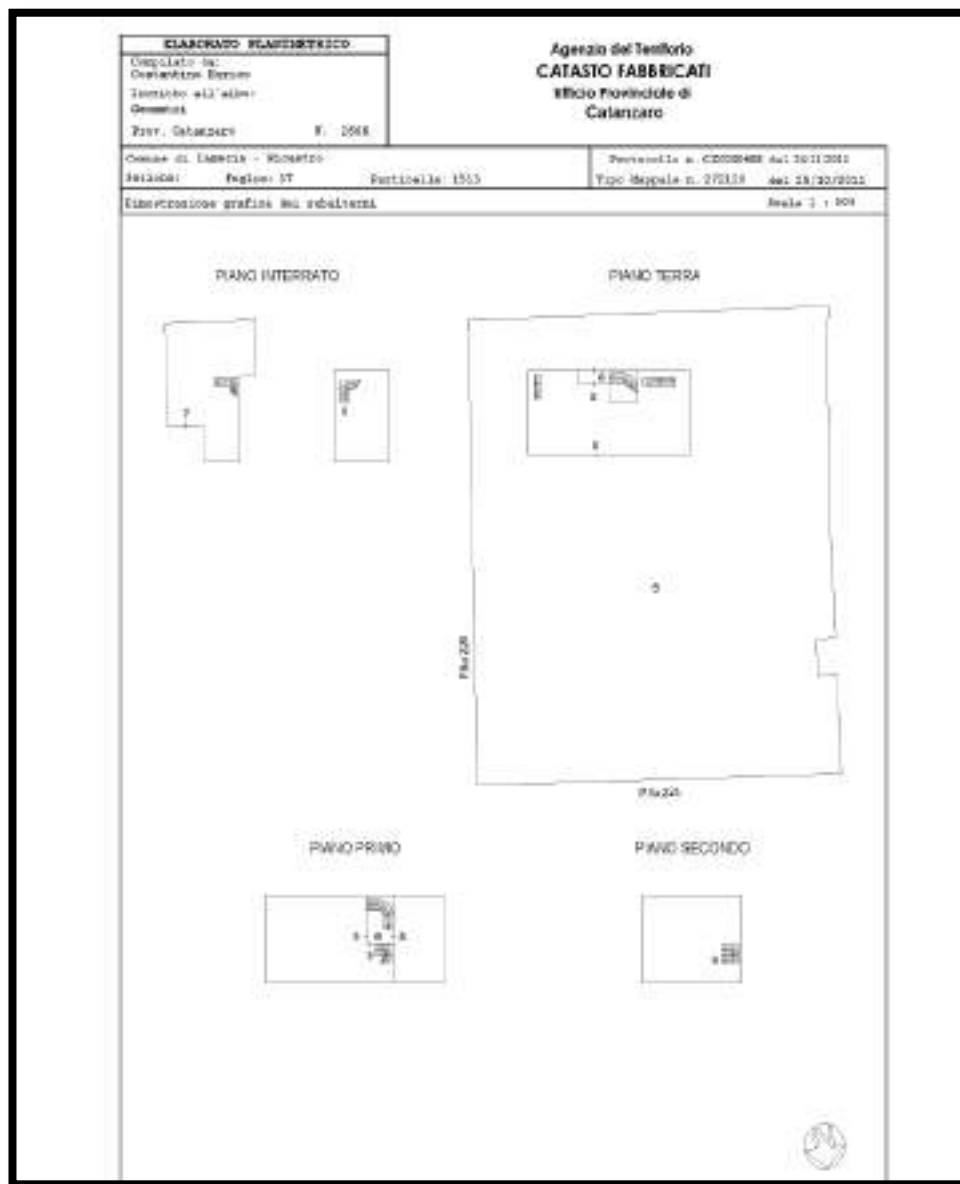


Fig. n. 1 – Stralcio elaborato planimetrico particella 1513

Si precisa, invece, che il sub 5 (corte esterna) sebbene classificato come BCNC al momento del pignoramento non poteva considerarsi tale atteso che aveva un'autonoma capacità reddituale e sullo stesso erano stati realizzati

dei manufatti nello specifico una piscina con annesso locale tecnico e servizi (bagni, spogliatoi e sauna), sul quale è stato installato un impianto fotovoltaico di 10 KW, una dependance di due piani f.t e uno interrato nonché tre gazebi con struttura in legno e pertanto è evidente che il pignoramento andava esteso anche a tale sub il quale doveva essere inserito nel quadro “D” della nota di trascrizione del verbale di pignoramento (*Cfr. fig. n. 2*).

Si precisa però che attualmente l’estensione del pignoramento alla detta corte non è possibile ai sensi dell’art. 2912 del cod. civ. atteso che la Suprema Corte, valorizzando l’intrinseca idoneità del dato catastale ai fini della identificazione del bene nel sistema di pubblicità immobiliare, ha chiarito che la mancata espressa indicazione nel pignoramento e nella nota di trascrizione dei dati identificativi catastali propri, esclusivi ed univoci di un bene, pur astrattamente configurabile come pertinenza del bene staggito, integra, in difetto di ulteriori ed altrettanto univoci elementi di tenore contrario (ricavabili, ad esempio, da idonee menzioni nel quadro relativo alla descrizione dell'oggetto o nel quadro "D" della nota meccanizzata), un indice decisivo in senso contrario alla operatività della presunzione ex art. 2912 c.c. e all’estensione del pignoramento a quella specifica pertinenza (tra le altre Cass. 21/05/2014, n. 11272).

In tale situazione il sub 5, unitamente agli immobili sullo stesso edificati (piscina, gazebi, dependance, locale tecnico, spogliatoio, sauna etc.), proprio perché non indicati nel quadro D della trascrizione del verbale di

pignoramento (*Cfr. fig. n. 2*) non sono stati oggetto di stima nella presente relazione.

Si evidenzia, infine, che poiché dal predetto sub si accede alla villa pignorata, identificata con la particella 1513 sub 7, 8 e 9, su di esso si dovrà costituire necessariamente una servitù di passaggio.



Fig. n. 2 – Foto aerea con sovrapposizione alla mappa catastale

Il bene di cui al precedente punto 4) rappresenta un appartamento ubicato al piano terra rialzato di un fabbricato di maggiore consistenza raggiungibile da via Degli Uliveti attraverso una strada privata bitumata realizzata sul terreno censito sul foglio 37 particella 1189;

Il bene identificato al punto 5) rappresenta la cabina elettrica n. 452253 che, sebbene in testa all'esecutato, è stata ceduta bonariamente ad Enel Distribuzione da oltre 40 anni (*Cfr. all. n.22*), che ne ha l'accesso esclusivo

da via Degli Uliveti, ed è a servizio della collettività e pertanto non è stata oggetto di stima nella presente relazione (Cfr. fig. n. 3 e foto nn. 1 e 2).



Fig. n. 3 – Foto aerea con sovrapposizione alla mappa catastale



Foto n. 1 – Particolare Cabina elettrica



Foto n. 2 – Identificativi Cabina elettrica

Il bene descritto nel punto 6 rappresenta un'area urbana di proprietà in comune e pro indiviso tra tutti i germani omissis ma nella presente procedura sono state pignorate le sole quote dei germani omissis e omissis pari 1/7 ciascuno (Totale quota pignorata 2/7).

Si precisa che al momento del sopralluogo si è riscontrato che sulla predetta area urbana ricade sia una parte della dependance costruita sulla particella 1513 sub 5 ch  una parte di altri due fabbricati (non accatastati), adibiti a deposito- magazzino (*Cfr. fig.re nn. 4 e 5*), costituiti da un piano fuori terra e con una struttura in blocchi di cemento, i quali dovranno essere demoliti in quanto edificati abusivamente e non suscettibili di sanatoria.



Fig. n. 6 – Rilievo fabbricato n.1



Foto n. 3 – Fabbricato n. 1



Foto n. 4 – Interno fabbricato n. 1

Il fabbricato n.2 ha un'altezza variabile tra 2,60 m e 2,80 m una superficie utile totale di circa 93,72 mq ripartita in ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: un garage (sup. utile pari a circa 31,32 mq) e due locali deposito (sup. utile rispettivamente pari a 30,90 mq e 31,50 mq) (Cfr. fig. n. 7 e foto nn. 5,6, 7 e 8).

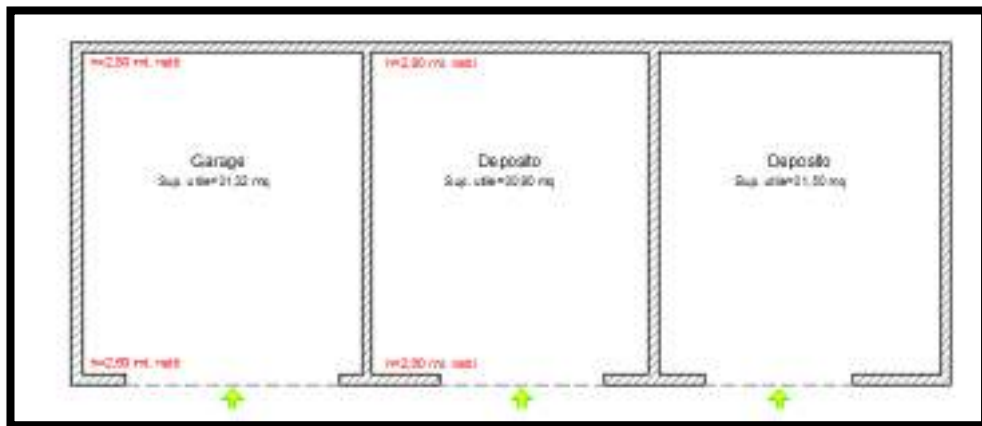


Fig. n. 7 – Rilievo fabbricato n.2



Foto n. 5 – Fabbricato n. 2



Foto n. 6 – Interno fabbricato n. 2



Foto n. 7 – Interno fabbricato n. 2



Foto n. 8 – Interno fabbricato n. 2

Si evidenzia, infine, che una parte dei predetti fabbricati ricade sui terreni identificati con le particelle 2047 e 2048 che non sono di proprietà degli esecutati ma sono in testa al sig. omissis il quale li utilizza

come magazzino-deposito. Si evidenzia, altresì, che parte del fabbricato n. 1 è utilizzato anche dal sig. omissis.

Il bene descritto nel punto 7) è un locale deposito che è stato demolito (*Cfr. confronto fig.re nn. 8 e 9*) e il suo sedime rappresenta una porzione di una strada interna (*Cfr. foto n. 9*). Si precisa che il predetto bene è di proprietà comune e pro indiviso tra tutti i germani omissis e che nella presente procedura sono state pignorate solo le quote, pari a 1/7 ciascuno, dei germani omissis e omissis (quota totale pignorata pari a 2/7).



Foto n. 9 – Zona di ubicazione del deposito demolito censito sul foglio 37 con la particella 230 sub 5



Fig. n. 8 – Foto aerea con sovrapposizione alla mappa catastale



Fig. n. 9 – Foto aerea

I beni descritti nei punti 8), 9) e 10) rappresentano rispettivamente un piccolo locale deposito e due aree urbane che sono raggiungibili da via Degli Uliveti attraverso una strada privata bitumata costruita sul terreno pignorato, per la quota di 2/7, che è censito sul foglio 37 particella 1189.

Si precisa che i beni descritti nei predetti punti sono di proprietà in comune e pro indiviso tra tutti i germani omissis e che nella presente procedura sono state pignorate solo le quote, pari a 1/7 ciascuno, dei germani omissis e omissis (quota totale pignorata pari a 2/7).

Si puntualizza che il locale deposito identificato con la particella 230 sub 6 (*Cfr. fig. 10 e foto n.10*) è un piccolo fabbricato, con struttura in blocchi di cemento, di altezza variabile tra 1,95 m e 2,23 m e superficie di circa 12,00 mq. Il detto locale, che è nel possesso da oltre un ventennio del sig. omissis, è stato costruito abusivamente, non è oggetto di alcuna domanda di condono, non è sanabile e come tale è suscettibile di demolizione.

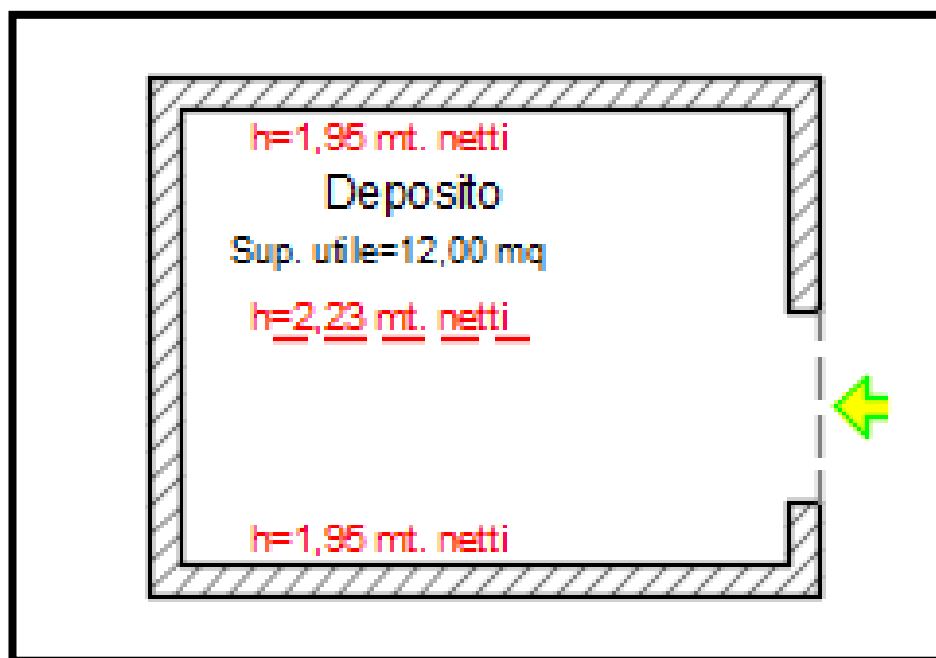


Fig. n. 10 – Rilievo deposito censito con la particella 230 sub 6



Foto n. 10–Locale deposito censito sul foglio 37 con la particella 230 sub 6

L'area urbana identificata con la particella 230 sub 9 ha una superficie di circa 120 mq, che in parte è stata utilizzata come strada e in parte è recintata e si precisa che la parte recintata è annessa, da oltre un ventennio (per come affermato dai possessori), alla corte del fabbricato identificato con la particella 1518 che non è in testa agli esecutati (*Cfr. fig. n. 11 e foto nn. 11 e 12*).



Foto. n. 11 – Area urbana identificata con la particella 230 sub 9



Foto. n. 12 – Area urbana identificata con la particella 230 sub 9



Fig. n. 11 – Foto aerea con sovrapposizione alla mappa catastale

Il terreno descritto **nel punto 11)** rappresenta una strada privata, bitumata, che collega via Degli Uliveti con via Degli Svevi.

La detta strada è utilizzata sia dai proprietari delle unità immobiliari ubicate nei fabbricati identificati sul foglio di mappa 37 con i mappali 929, 226, 230, 1518 e 1783 che dai proprietari dei terreni identificati sullo stesso foglio di mappa con le particelle 1192, 1193 e 1794 (*Cfr. fig.re nn. 12 e 13 e foto n. 13*) e, pertanto su di essa si dovrà istituire una servitù di passaggio che di fatto esiste da oltre un ventennio.

Il detto terreno è di proprietà in comune e pro indiviso tra tutti i germani omissis ma nella presente procedura sono state pignorate le sole quote, pari a 1/7 ciascuno, dei germani omissis e omissis (quota totale pignorata pari a 2/7).



Fig. n. 12 – Foto aerea con sovrapposizione alla mappa catastale



Fig. n. 13 – Foto aerea



Foto. n. 13 – Strada realizzata sul terreno identificato con la particella n.1189

Beni di proprietà del sig. omissis

1. *Quota di 1/7 della proprietà dell'immobile sito in Lamezia Terme contrada Capizzaglie identificato in catasto fabbricati al foglio 37 part.226 sub 5 categoria F/1;*
2. *Quota di 1/7 della proprietà dell'immobile sito in Lamezia Terme contrada Capizzaglie identificato in catasto fabbricati al foglio 37 part.230 sub 5 categoria C/2;*
3. *Quota di 1/7 della proprietà dell'immobile sito in Lamezia Terme contrada Capizzaglie identificato in catasto fabbricati al foglio 37 part.230 sub 6 categoria C/2;*
4. *Quota di 1/7 della proprietà dell'immobile sito in Lamezia Terme contrada Capizzaglie identificato in catasto fabbricati al foglio 37 part.230 sub 8 categoria F/1;*
5. *Quota di 1/7 della proprietà dell'immobile sito in Lamezia Terme contrada Capizzaglie identificato in catasto fabbricati al foglio 37 part.230 sub 9 categoria F/1;*
6. *Quota di 1/7 della proprietà del terreno sito in Lamezia Terme identificato in catasto terreni al foglio 37 part.1189 qualità uliveto;*
7. *Diritti 1/1 della piena proprietà dell'immobile sito in Lamezia Terme identificato in catasto fabbricati al foglio 37 part.2073 sub 1 categoria A/2;*

8. *Diritti 1/1 della piena proprietà dell'immobile sito in Lamezia Terme identificato in catasto fabbricati al foglio 37 part.2073 sub 2 categoria A/2;*
9. *Diritti 1/1 della piena proprietà del terreno sito in Lamezia Terme identificato in catasto terreni al foglio 37 part.858 qualità uliveto;*
10. *Diritti 1/1 della piena proprietà del terreno sito in Lamezia Terme identificato in catasto terreni al foglio 37 part.859 qualità uliveto;*
11. *Diritti 1/1 della piena proprietà del terreno sito in Lamezia Terme identificato in catasto terreni al foglio 37 part.215 qualità uliveto;*
12. *Diritti 1/1 della piena proprietà dell'immobile sito in Lamezia Terme contrada Capizzaglie identificato in catasto Fabbricati al foglio 37 part.929 sub 7 categoria A/3;*

Per i beni descritti nei precedenti punti dal n. 1) al n. 6) valgono le medesime considerazioni indicate nei punti dal n. 6 al n. 11 per i beni di proprietà del sig. omissis.

Si evidenzia che **i beni descritti nei punti 7) e 8)** rappresentano un fabbricato di due piani f.t. e uno interrato, ubicato in via degli Uliveti del comune di Lamezia Terme, edificato sui terreni identificati sul foglio di mappa 37 particelle 215, 858 e 859 descritti nei precedenti punti 9), 10) e 11).

Dal sopralluogo eseguito e dall'analisi della documentazione catastale rinvenuta è emerso che parte della corte esterna del predetto fabbricato occupata, da oltre un ventennio, dal sig. omissis ricade sulla

particella 211 che non è di proprietà dello stesso e non è oggetto di pignoramento (Cfr. fig. n.14).



Fig. n. 14 – Foto aerea con sovrapposizione alla mappa catastale

Si precisa, infine, che sulla particella 215, per come evincibile dalla sottostante immagine (Cfr. fig. 15), è ubicato un piccolo fabbricato rurale che dovrà essere demolito per come indicato negli elaborati allegati alla concessione edilizia n. 2955 del 08/08/1995.



Fig. n. 15 – Foto aerea con sovrapposizione alla mappa catastale

Il bene di cui al precedente punto 12) rappresenta un appartamento ubicato al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza che è raggiungibile da via Degli Uliveti attraverso una strada privata, bitumata, costruita sul terreno pignorato, per la quota di 2/7, censito sul foglio 37 particella 1189.

Beni di proprietà della sig.ra omissis

Diritti 1/1 della piena proprietà dell'immobile sito in Gizzeria viale Stazione identificato in catasto Fabbricati al foglio 36 part.203 sub 29 categoria A/3.

Il suddetto bene è un appartamento ubicato al piano sottotetto di un fabbricato, di maggiore consistenza, realizzato in assenza di titolo edilizio ma che è stato oggetto di una domanda di condono il cui iter si è concluso con il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria.

Beni di proprietà della sig.ra omissis

- 1. Quota di ½ della proprietà del terreno sito in Gizzeria identificato in catasto terreni al foglio 26 part.636 qualità pascolo;*
- 2. Quota di ½ della proprietà del terreno sito in Gizzeria identificato in catasto terreni al foglio 26 part.637 qualità pascolo;*
- 3. Diritti 1/1 della piena proprietà dell'immobile sito in Lamezia Terme via del Progresso identificato in catasto fabbricati al foglio 34 part. 218 sub 5 categoria C/2;*

I beni di cui ai punti 1 e 2 rappresentano dei lotti di terreno, ubicati in località Sperone del comune di Gizzeria, che ricadono in zona turistica e nella lottizzazione convenzionata, denominata “Sperone”, approvata con la delibera n. 7 del 31/03/2005 del C.C. di Gizzeria (*Cfr. fig. 16*).



Fig. n. 16 – Foto aerea con sovrapposizione alla mappa catastale

Il bene di cui al punto 3) è un magazzino commerciale, ubicato in via Del Progresso del comune di Lamezia Terme, sebbene nella visura catastale sia classificato con la categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito).

Si evidenzia che per quest’ultimo bene non esiste la continuità delle trascrizioni ai sensi dell’art. 2650 del c.c. e, pertanto, per come esplicitato nel paragrafo 3, è stato escluso dalla stima nella presente relazione.

Beni di proprietà della sig.ra omissis

1. *Diritti 1/1 della piena proprietà del terreno sito in Lamezia Terme identificato in catasto terreni al foglio 43 part. 37 qualità vigneto;*

2. *Diritti 1/1 del terreno sito in Lamezia Terme identificato in catasto terreni al foglio 58 part. 252 qualità uliveto;*
3. *Diritti 1/1 del terreno sito in Lamezia Terme identificato in catasto terreni al foglio 58 part. 254 qualità vigneto;*
4. *Diritti 1/1 del terreno sito in Lamezia Terme identificato in catasto terreni al foglio 58 part. 44 qualità vigneto;*
5. *Diritti 1/1 dell'immobile sito in Lamezia Terme via del Progresso identificato in catasto fabbricati al foglio 58 part. 596 sub 2 categoria C/2;*
6. *Diritti 1/1 dell'immobile sito in Lamezia Terme via del Progresso identificato in catasto fabbricati al foglio 58 part. 597 sub 2 categoria C/6;*
7. *Diritti 1/1 del terreno sito in Lamezia Terme identificato in catasto terreni al foglio 58 part. 46 qualità uliveto;*
8. *Diritti 1/1 del terreno sito in Lamezia Terme identificato in catasto terreni al foglio 58 part. 48 qualità uliveto;*
9. *Diritti 1/1 del terreno sito in Lamezia Terme identificato in catasto terreni al foglio 58 part. 665 qualità uliveto;*
10. *Diritti 1/1 del terreno sito in Lamezia Terme identificato in catasto terreni al foglio 58 part. 666;*
11. *Diritti 1/1 del terreno sito in Lamezia Terme identificato in catasto terreni al foglio 58 part. 668 qualità uliveto.*

Il bene di cui al **punto 1)** rappresenta un terreno, su cui è ubicato un piccolo fabbricato, accessibile da via Gioacchino Murat attraverso una strada, in parte bitumata e in parte sterrata, su cui si dovrà istituire una servitù di passaggio di fatto già esistente (*Cfr. fig.17*).

In fase di sopralluogo si è riscontrato non solo che sul predetto terreno non vi è la qualità colturale indicata in visura ma anche che su di esso è stato costruito un piccolo fabbricato di due piani f.t., con struttura in blocchi di cemento, che dovrà essere demolito in quanto abusivo e non sanabile.



Fig. n. 17 – Foto aerea con sovrapposizione alla mappa catastale

I beni di cui ai punti 2), 4), 7), 8), 9), 10) e 11) sono dei terreni ubicati in via del Progresso del comune di Lamezia Terme ed accessibili dalla stessa via attraverso le particelle 253 e 256, che non sono di proprietà dell'esecutata, su cui si dovrà istituire una servitù di passaggio di fatto già esistente (*Cfr. fig. n.18*).

I beni invece di cui ai punti 5) e 6) rappresentano rispettivamente dei fabbricati, ad uso deposito e stalla, che versano in precarie condizioni di conservazione e manutenzione (*Cfr. fig. n.18*).



Fig. n. 18 – Foto aerea con sovrapposizione alla mappa catastale

In conclusione si specifica che, in attesa di superiori determinazioni da parte del G.E., dalla presente relazione sono stati esclusi:

- La cabina elettrica n. 452253 identificata al C.U. del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, sul foglio di mappa 37 particella 1568 poiché ceduta bonariamente, da circa 40 anni ad Enel Distribuzione che ne ha l'accesso esclusivo (*Cfr. all. n.22*).
- Il locale commerciale identificato al C.U. del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, sul foglio di mappa n. 34 particella 218 sub 5 poiché nel ventennio non è stata riscontrata la continuità delle trascrizioni per come specificato nel precedente paragrafo 3;

- Le quote pari a 2/7 dei beni pignorati censiti al C.U. del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, censiti sul foglio 37 particella 1189, particella 226 sub 5 e particella 230 sub 5 e sub 8, in quanto rappresentano delle parti di una strada privata utilizzata dai proprietari delle unità immobiliari ubicate nei fabbricati identificati sul foglio di mappa 37 con i mappali 929, 226, 230, 1518 e 1783, nonché dei terreni identificati sullo stesso foglio di mappa con le particelle 1192, 1193 e 1794.

Si evidenzia, poi, sull'area urbana identificata con la particella 226 sub 5 ricade una quota parte di due fabbricati di un piano fuori terra, costruiti abusivamente, non accatastati, non suscettibili di sanatoria che sono nel possesso di soggetti diversi dagli esecutati i quali potrebbero avere interesse ad ostacolare le future vendite.

- L'area urbana identificata dalla particella 230 sub 9 nonché il locale deposito identificato con la particella 230 sub 6 in quanto occupati, da oltre un ventennio, da soggetti diversi dagli esecutati i quali potrebbero ostacolare le future vendite.

Si rileva che i predetti beni, per le problematiche precedentemente esposte, non sono appetibili nel mercato immobiliare della zona e potrebbe essere antieconomico per il creditore pignorante, per l'aumento dei costi processuali, il prosieguo relativamente ad essi della procedura esecutiva.

Tanto premesso si precisa che al fine di facilitare la vendita dei beni oggetto di stima lo scrivente consulente ha ritenuto opportuno suddividere gli stessi in n. 9 lotti per come indicato nella sottostante in tabella:

Lotto	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Categoria
1	Lamezia Terme, Nicastro	37	1513	7	C/6
		37	1513	8	A/2
		37	1513	9	A/2
2	Lamezia Terme, Nicastro	37	929	3	A/3
3	Lamezia Terme, Nicastro	37	2073	1	A/2
		37	2073	2	A/2
		37	858		Terreno
		37	859		Terreno
		37	215		Terreno
4	Lamezia Terme, Nicastro	37	929	7	A/3
5	Gizzeria Lido	36	203	29	A/3
6	Gizzeria Lido	26	636		Terreno
7	Gizzeria Lido	26	637		Terreno
8	Lamezia Terme, Nicastro	43	37		Terreno
9	Lamezia Terme, Nicastro	58	252		Terreno
		58	254		Terreno
		58	44		Terreno
		58	596	2	C/2
		58	597	2	C/6
		58	46		Terreno
		58	48		Terreno
		58	665		Terreno
		58	666		Terreno
		58	668		Terreno

Si evidenzia che le coordinate geografiche dei beni descritti nei predetti lotti sono sintetizzate nella sottostante tabella:

Lotto	Latitudine	Longitudine
1	38,945823°	16,302310°
2	38,945649°	16,303114°
3	38,946810°	16,302318°
4	38,945849°	16,303114°
5	38,932235°	16,212893°
6	38,951653°	16,58931°
7	38,951768°	16,158832°
8	38,941884°	16,321425°
9	38,922217°	16,334993°

5.2 Descrizione zona di ubicazione dei beni pignorati descritti nei lotti

nn. 1, 2, 3 e 4

I beni descritti nei lotti nn. 1, 2, 3 e 4 sono ubicati in località Capizzaglie del comune di Lamezia Terme (CZ) e precisamente in via Degli Uliveti.

Il quartiere Capizzaglie è ubicato a sud della città di Lamezia Terme in un'area, quasi pianeggiante, distante circa 3 Km al centro della città e in una posizione baricentrica infatti da essa, attraverso una fitta rete di strade comunali e sovracomunali, si possono raggiungere facilmente i comuni della costa tirrenica, lo svincolo autostradale, la stazione ferroviaria e l'aeroporto di Lamezia Terme.

Nel P.S.C. del comune di Lamezia Terme, approvato in data 03/10/2023 con delibera n. 33 del C.C. (Pubblicato sul BURC in data 18/12/2023), l'area in cui sono ubicati gli immobili oggetto di relazione ricade in zona in zona denominata “*Insedimenti diffusi*” in cui l'attività urbanistica è regolata dall'art. 73 e seguenti del REU (*Cfr. fig. n. 19*).

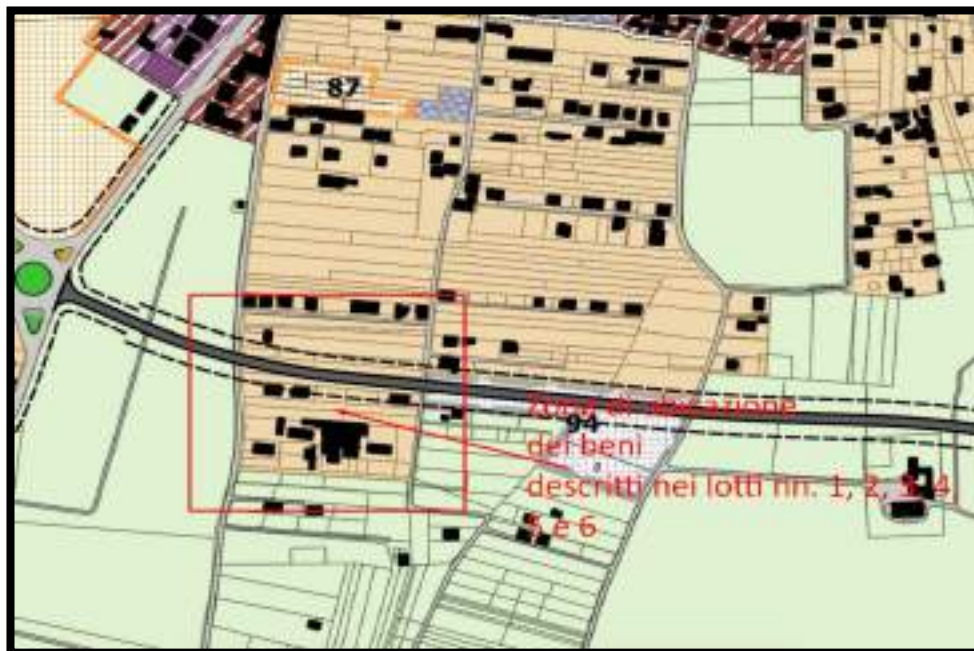


Fig. n. 19 – Stralcio zonizzazione PSC approvato

Per meglio facilitare l'individuazione dei lotti in cui sono inseriti i beni pignorati nelle immagini che seguono sono state raffigurate le foto aeree della loro zona di ubicazione (Cfr. fig. nn.20 e 21).



Fig. n. 20 – Stralcio foto aerea sovrapposta alla mappa catastale dell'area di ubicazione dei beni pignorati descritti nei lotti nn. 1,2,3 e 4



Fig. n. 21 – Stralcio foto aerea zona di ubicazione dei beni pignorati descritti nei lotti nn. 1,2,3 e 4

5.3 Descrizione zona di ubicazione dei beni pignorati descritti nei lotti nn. 5,6 e 7.

I beni descritti nei lotti 5, 6 e 7 sono ubicati nel comune di Gizzeria rispettivamente in viale Stazione e in località Sperone.

Entrambe le zone di ubicazione dei predetti beni sono baricentriche e da esse, attraverso un'articolata maglia di collegamenti (strade statali, provinciali e comunali), si possono facilmente raggiungere diversi comuni della costa tirrenica e le principali arterie di comunicazione locali quali la strada statale SS280 (E 848), lo svincolo autostradale (A3), l'aeroporto internazionale e la stazione ferroviaria centrale di Lamezia Terme.

Le predette zone, a vocazione turistica, hanno una posizione geografica privilegiata e sono nelle vicinanze della spiaggia, denominata Pesce e

Anguille la quale nel periodo estivo è molto frequentata ed è meta in particolare dagli amanti degli sport acquatici, della vela e del Kite-surf.

Nel vigente P.S.C. (Piano Strutturale Comunale), approvato con delibera del C.C. n.11 del 04/05/2023 e vigente dal 16/05/2023, il fabbricato ospitante il cespite descritto nel lotto n. 5 ricade in zona in zona B1 (Ambito residenziale integrato e consolidato) ove l'attività edilizia è regolata dall'articolo 133 del regolamento edilizio ed urbanistico e ove sono vigenti sia i vincoli stabiliti dagli artt. 136 e 142 del codice dei beni culturali che i vincoli PAI frane e idraulici (erosione costiera e PGRA), per la vicinanza alla costa tirrenica.

I terreni, invece, descritti nei lotti nn. 6 e 7 ricadono in zona in zona BT2 (Ambito a Pianificazione particolareggiata definita a carattere turistico) ove l'attività edilizia è regolata dall'articolo 138 del regolamento edilizio ed urbanistico e ove sono vigenti i vincoli stabiliti dagli artt. 136 c. 1 e 142 c. 1 del codice dei beni culturali.

Per meglio facilitare l'individuazione dei beni oggetto di relazione nelle immagini che seguono sono state raffigurate le foto aeree della zona d'ubicazione (*Cfr. fig.re nn. 22 e 23*).



Fig. n. 22 – Stralcio foto aerea sovrapposta alla mappa catastale dell'area di ubicazione del bene pignorato descritto nel lotto n. 5



Fig. n. 23 – Stralcio foto aerea sovrapposta alla mappa catastale dell'area di ubicazione dei beni pignorati descritti nei lotti nn. 6 e 7

5.4 Caratteristiche generali della zona di ubicazione del bene descritto nel lotto n. 8

Il bene descritto nel lotto n. 8 è ubicato in località Carrà del comune di Lamezia Terme ed è raggiungibile da una traversa di via Gioacchino Murat.

Trattasi di un'importante arteria di collegamento che consente di raggiungere la via del Progresso da cui si accede sia alla SS280 che allo svincolo autostradale, all'aeroporto e alla stazione di Lamezia Terme centrale (S. Eufemia).

Nel P.S.C. del comune di Lamezia Terme, approvato in data 03/10/2023 con delibera n. 33 del C.C. (Pubblicato sul BURC in data 18/12/2023), l'area in cui è ubicato l'immobile oggetto di relazione ricade in zona agricola periurbana in cui l'attività urbanistica è regolata dall'art. 84 del REU (Cfr. fig. n. 24).



Fig. n. 24 – Stralcio zonizzazione PSC approvato

Per meglio facilitare l'individuazione del bene oggetto di relazione è stata raffigurata, nelle immagini che seguono, le foto aerea della zona di sua ubicazione (Cfr. fig. nn. 25 e 26)



Fig. n. 25 – Stralcio foto aerea 3D dell’area di ubicazione del bene descritto nel lotto n. 8



Fig. n. 26 – Stralcio Sovrapposizione mappa catastale e foto aerea dell’area di ubicazione del bene descritto nel lotto n. 8

5.5 Descrizione zona di ubicazione dei beni pignorati descritti nel lotto

n. 9

I beni oggetto di perizia descritti nel lotto n. 9 sono ubicati in via Del Progresso del comune di Lamezia Terme (CZ).

La predetta via ha una posizione baricentrica, rappresenta una delle principali arterie di ingresso alla città e, attraverso il collegamento ad una fitta rete di strade comunali e sovracomunali, consente di raggiungere facilmente i

comuni della costa tirrenica, nonché lo svincolo autostradale, la stazione ferroviaria e l'aeroporto di Lamezia Terme.

Nel P.S.C. del comune di Lamezia Terme, approvato in data 03/10/2023 con delibera n. 33 del C.C. (Pubblicato sul BURC in data 18/12/2023), l'area in cui sono ubicati gli immobili descritti nel lotto n. 11 ricadono in zona a prevalente destinazione produttiva in cui l'attività urbanistica è regolata dall'art. 66 del REU (*Cfr. fig. n. 27*).



Fig. n. 27 – Stralcio zonizzazione PSC approvato

Per meglio facilitare l'individuazione del lotto in cui sono inseriti i beni pignorati nell'immagine che segue è stata raffigurata la foto aeree della sua zona di ubicazione (*Cfr. fig. n.28*).



Fig. n. 28 – Stralcio foto aerea zona di ubicazione dei beni pignorati descritti nel lotto n. 9

5.6 Descrizione del fabbricato ospitante i beni descritti nei lotti nn. 2 e 4

Il fabbricato ospitante gli appartamenti pignorati descritti nei lotti n. 2 e n. 4 si compone di quattro piani fuori terra, tra loro collegati mediante una scala interna rivestita di marmo, ed è accessibile dal civico 47 di via Degli Uliveti attraverso una stradina privata, a sua volta accessibile per mezzo di un cancello elettrico, realizzata sulle particelle di terreno identificate con i nn.1189, 230 e 226 su cui di fatto esiste una servitù di passaggio.

Il fabbricato è stato costruito abusivamente intorno al 1974 e successivamente le unità immobiliari ivi ubicate sono state oggetto di domanda di condono.

Al momento del sopralluogo, per come evincibile dalle foto che seguono, il fabbricato presenta prospetti in normali condizioni di conservazione e manutenzione, sebbene si denotano visibili lesioni sui frontalini dei balconi e degli scrostamenti dell'intonaco dei sotto balconi (*Cfr. foto nn. 14, 15, 16 e 17*)



Foto n. 14 – Prospetto est



Foto n. 15 – Prospetto sud



Foto n. 16 – Prospetto nord



Foto n. 17 – Prospetto ovest

5.7 Descrizione del fabbricato ospitante il bene descritto nel lotto n. 5

Il fabbricato ospitante l'appartamento pignorato descritto nel lotto n. 5, si compone di cinque piani fuori terra, tra loro collegati solo mediante una scala interna rivestita di marmo, ed è accessibile sia da viale Stazione che dal Lungomare Vespucci. Trattasi di stabile costruito abusivamente intorno al 1983 le cui unità immobiliari sono state successivamente oggetto di domanda di condono.

Al momento del sopralluogo, per come evincibile dalle foto che seguono, il fabbricato presenta prospetti in mediocre stato di conservazione e manutenzione (*Cfr. foto nn.18, 19, 20 e 21*) e sotto balconi, frontalini e cornicioni che necessitano di lavori di messa in sicurezza.



Foto n. 18 – Scala di collegamento



Foto n. 19 – Prospetto sud



Foto n. 20 – Prospetto nord



Foto n. 21 – Prospetto ovest

5.8 Dati catastali, confini e descrizione dei lotti

5.8.1 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 1

Il lotto n. 1 è costituito da una villa accessibile dal civico n. 45 di via Degli Uliveti del comune di Lamezia Terme attraverso una corte esterna, identificata con la particella 1513 sub 5, non oggetto di pignoramento, su cui si dovrà istituire una servitù di passaggio.

La villa è censita al C.U. del comune Lamezia Terme - sezione Nicastro - con le particelle di seguito indicate (*Cfr. all. n.2*):

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza (mq/vani)	Rendita (€)
Piano interrato	37	1513	7	C/6	4	113	233,44
Piano terra e parte del piano primo	37	1513	8	A/2	3	11	1.164,61

Parte del piano primo e piano secondo	37	1513	9	A/2	3	8	846,99
Scale	37	1513	6	Bene comune non censibile			

Dall'analisi della documentazione catastale, reperita presso l'ufficio del territorio della provincia di Catanzaro, è emerso che la villa è identificata con la particella 1513 sub 6, 7, 8 e 9 dal 24/11/2011, con la variazione catastale n. 68623.1/2011, pratica n. CZ0289608 ampliamento-frazionamento e fusione-variazione di toponomastica nonché del precedente Tipo Mappale n. 272120 del 25/10/2011, e successivamente a tale data ha subito le seguenti variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento n. 15489.1/2012, Pratica n.CZ0197354 del 13/11/2012

Si evidenzia che in epoca precedente al 24/11/2011 la villa era identificata con il mappale 1513 sub 1 (BCNC), sub 2 (abitazione piani S1 e T), sub 3 (rimessa piano terra) e sub 4 (abitazione piani T e I) e i predetti identificativi catastali sono derivati dalla variazione n. B04053.1/1997 del 20/10/1997 costruzione fabbricato su area urbana.

Si precisa, poi, che il mappale 1513 deriva dall'ente urbano (sup. pari a circa 2.498 mq) censito con lo stesso identificativo che è stato costituito con il tipo mappale n. 3704 del 18/08/1997. Il predetto ente urbano era identificato al C.T. del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, con le seguenti

particelle di terreno 1170 (sup. 502 mq), 1171 (sup. 491 mq), 1172 (sup. 365 mq), 1178 (sup. 793 mq) e 347.

Si evidenzia che le particelle 1170 e 1171 sono state originate con il frazionamento 1103 approvato in data 14/01/1991 della particella 226.

Le particelle 1178 e 1186 sono state originate con il frazionamento 1103, approvato in data 14/01/1991, rispettivamente delle particelle 230 e 232.

Il su descritto lotto confina: a **nord, sud, est e ovest** con la corte censita con la particella 1513 sub 5 (*Cfr. all.ti nn.7,8 e 9*).

La villa ha una superficie utile complessiva di 744,35 mq ripartita su tre piani fuori terra ed uno interrato e si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione esterne (*Cfr. foto nn.22,23, 24 e 25*).



Foto n. 22 – Prospetto nord



Foto n. 23 – Prospetto ovest



Foto n. 24 – Prospetto sud



Foto n. 25 – Prospetto est

Il piano interrato, identificato con i sub 7 e 8, ha un'altezza variabile da 2,23 m a 2,90 m ed una superficie utile totale di circa 284,73 mq.

Si evidenzia che il sub 7 è la parte del piano ubicata sul lato est del fabbricato mentre il sub 8 è la parte del piano posta sul lato ovest del fabbricato.

Il sub 7 accessibile sia dal piano terra, mediante una scala in c.a. con rivestimento in gres, che dalla corte esterna, mediante una porta carrabile, ha una superficie di circa 235,46 mq ripartita in locali ed ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: un garage (superficie utile di circa 85,26 mq), un deposito (sup. utile pari a circa 33,74 mq) ed un locale tecnico, non incluso nell'accatastamento (sup. utile pari a circa 116,46 mq) (Cfr. fig. n.29).

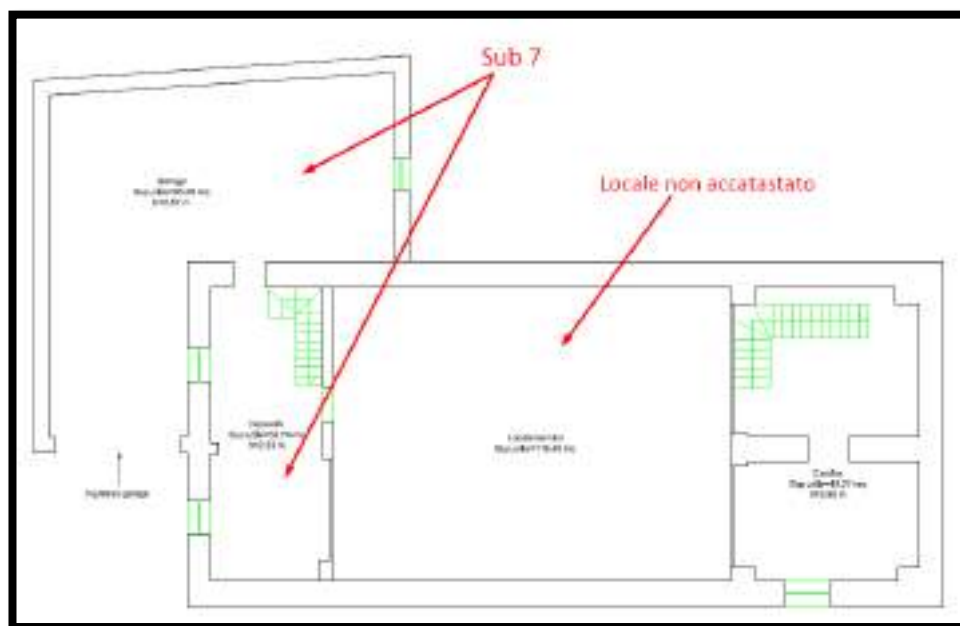


Fig. n. 29 – Rilievo piano interrato –Sub 7

Al momento del sopralluogo tale parte di piano versa in mediocri condizioni di conservazione, infatti si denotano infiltrazioni d'umidità soprattutto nel vano adibito a garage, e presenta le seguenti rifiniture: pavimenti in gres,

porta caposcala in legno, porta garage in ferro, intonaci in malta cementizia del tipo civile abitazione, tinteggiatura di tipo lavabile di colore bianco.

La parte non accatastata (locale tecnico), invece, versa allo stato rustico (*Cfr. all. n.1 e successive foto dalla n. 26 alla n.33*).



Foto n. 26 – Garage – sub 7



Foto n. 27 – Garage – sub 7



Foto n. 28 – Infiltrazioni Garage – sub 7



Foto n. 29 – Infiltrazioni Garage – sub 7



Foto n. 30 – Scala di accesso dal PT – sub 7



Foto n. 31 – Deposito – sub 7



Foto n. 32 – Deposito – sub 7



Foto n. 33 – Locale tecnico – Non accatastato

Il sub 8, accessibile dal piano terra mediante una scala in c.a. non rivestita, ha una superficie totale di circa 49,27 destinata a cantina ed è utilizzata anche come deposito (Cfr. fig. n.30).

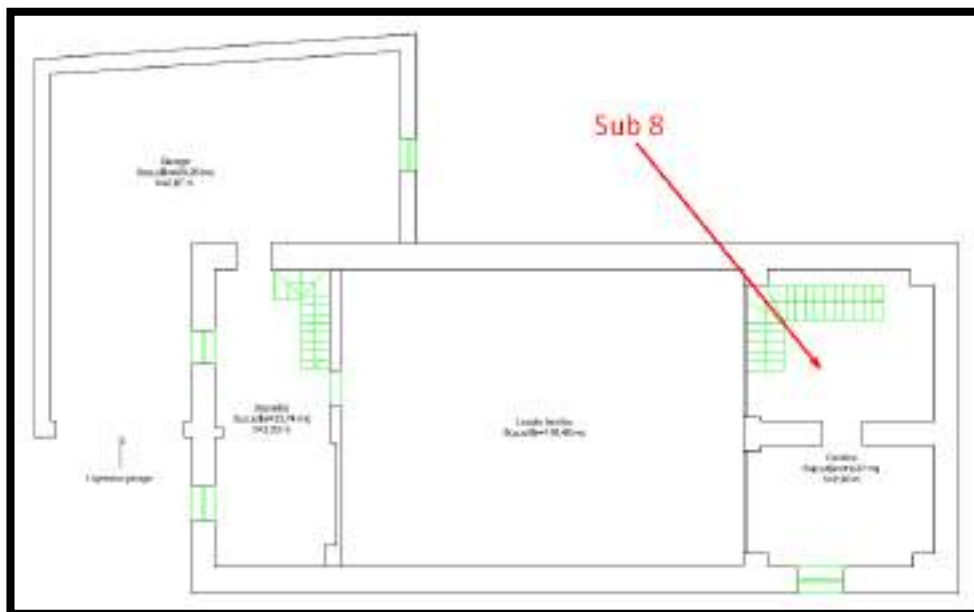


Fig. n. 30 – Rilievo piano interrato –Sub 8

Al momento del sopralluogo tale parte di piano versa in normali condizioni di manutenzione e presenta le seguenti finiture: pavimento in gres, porta caposcala in legno, intonaci in malta cementizia del tipo civile abitazione e tinteggiatura del tipo lavabile (Cfr. all. n.1 e successive foto dalla n. 34 alla n.37).



Foto n. 34 – Scala di accesso dal PT



Foto n. 35 – Cantina - Deposito – sub 8



Foto n. 36 – Cantina - Deposito – sub 8



Foto n. 37 – Cantina - Deposito – sub 8

Si evidenzia che tra il sub 7 e il sub 8 c'è un locale tecnico che non è stato inserito nell'accatastamento (Cfr. precedenti fig. nn. 29 e 30).

Il piano terra identificato con il sub 8, che è accessibile dal lato nord, attraverso un portoncino, dal lato est attraverso un terrazzo coperto comunicante con la corte esterna e dal lato ovest attraverso un balcone comunicante con la piscina, ha un'altezza di 2,87 m ed una superficie utile di 170,49 mq ripartita in locali ed ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: un soggiorno-pranzo (sup. utile pari a circa 63,55 mq), un salone (sup. utile pari a 44,98 mq), una cucina-soggiorno (sup. utile pari a circa 34,60 mq), un bagno (sup. utile pari a circa 7,53 mq) e tre vani scala che consentono l'accesso rispettivamente al piano interrato identificato con il sub 7 (sup. utile di circa 5,22 mq), al piano interrato identificato con il sub 8 (sup. utile di circa

8,85) ed al piano primo identificato con il sub 9 (sup. utile di circa 5,76) (Cfr. fig. n.31).

A servizio del piano ci sono una terrazza in parte coperta, della superficie utile di circa 131,95 mq, ed un balcone, della superficie utile di circa 18,97 mq, che sono ubicati rispettivamente sui lati est e sud del fabbricato.

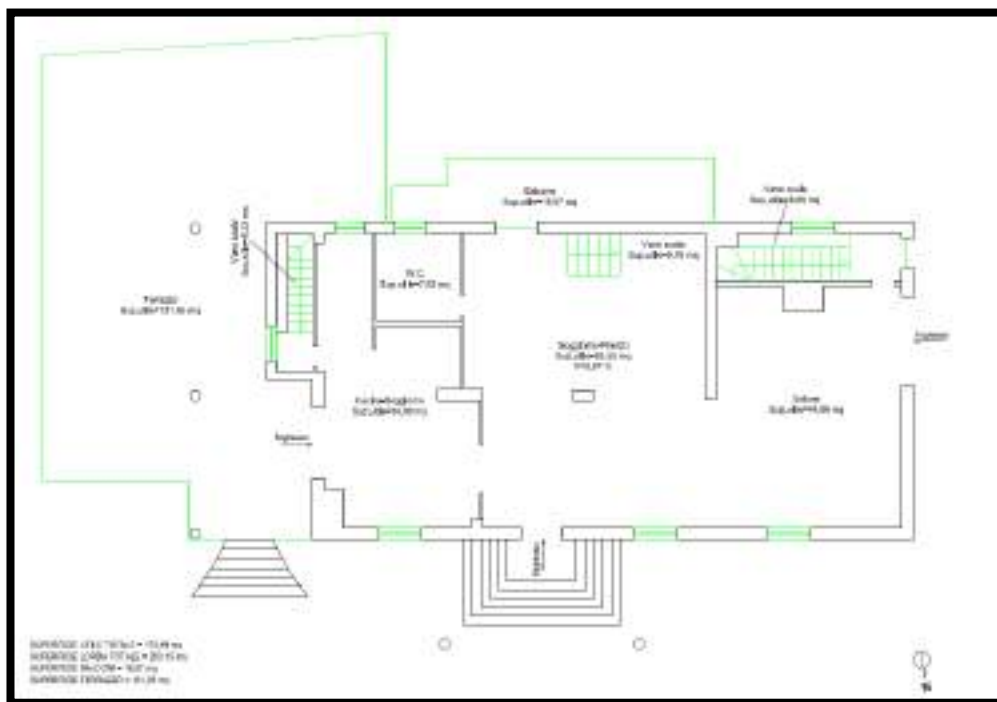


Fig. n. 31 – Rilievo piano terra – Sub 8

Al momento del sopralluogo l'interno del piano presenta le seguenti rifiniture: pavimenti del salone in parquet, pavimenti dei restanti ambienti in marmo, rivestimenti dei servizi igienici in ceramica, infissi in legno, intonaci in malta cementizia del tipo civile abitazione, tinteggiatura di tipo lavabile con decorazioni in gesso, due caminetti (di cui uno nel salone e l'altro nella cucina) (Cfr. all. n.1 e succ. foto dalla n. 38 alla n.45).



Foto n. 38 – Soggiorno-pranzo



Foto n. 39 – Soggiorno-pranzo



Foto n. 40 – Soggiorno-pranzo



Foto n. 41 – Salone



Foto n. 42 – Salone



Foto n. 43 – Cucina-Soggiorno



Foto n. 44 – Cucina



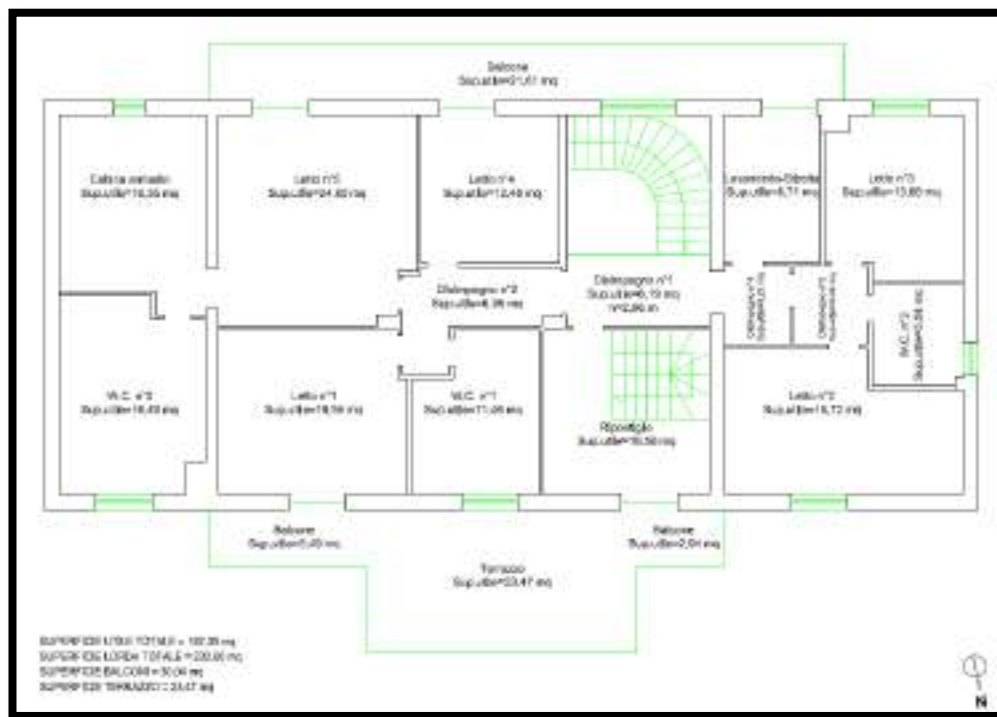
Foto n. 45 – Cucina-pranzo

Il piano primo identificato con i sub 8 e 9, accessibile dal piano terra mediante una scala in c.a. con rivestimento di marmo (identificata con il sub 6), ha un'altezza di circa 2,86 m ed una superficie utile di 182,39 mq. Si specifica che il sub 8 rappresenta la parte del piano ubicata ad ovest del vano scala mentre il sub 9 rappresenta la parte del piano ubicata ad est del vano scala.

La parte di piano identificata con il sub 8 ha una superficie utile totale di circa 52,76 mq ripartita in locali ed ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: due disimpegni (rispettivamente di sup. utile pari a circa 3,49 mq, 3,22 mq), un bagno (di sup. utile pari a circa 5,54 mq), una lavanderia-stireria (sup. utile pari a circa 8,71 mq) e due camere da letto (sup. utile rispettivamente pari a circa 18,72 mq e 13,08 mq) (*Cfr. fig. n. 32*).

La parte di piano identificata con il sub 9 ha una superficie utile totale di circa 129,63 mq ripartita in locali ed ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: due disimpegni (rispettivamente della sup. utile pari a circa 6,19 mq e 6,95 mq), un ripostiglio, in cui è ubicata una scala in legno di accesso al piano secondo (sup. utile pari a 16,56 mq), un bagno (di sup. utile pari a circa 11,46 mq, due camere da letto (sup. utile rispettivamente pari a circa 18,55 mq e 12,48 mq) ed una camera da letto con cabina armadio e bagno (sup. utile rispettivamente di 24,60 mq, 16,35 mq e 16,49 mq circa) (*Cfr. fig. n. 32*)

A servizio dell'intero piano vi sono tre balconi (superficie utile rispettivamente di circa 21,61 mq, 5,49 mq e 2,94 mq), ubicati rispettivamente



Al momento del sopralluogo il piano presenta le seguenti rifiniture: pavimenti in parquet, rivestimenti dei servizi igienici in marmo, infissi in legno, intonaci in malta cementizia del tipo civile abitazione, tinteggiatura di tipo lavabile.

Si evidenzia che sulla parte del piano identificata con il sub 8 si sono riscontrati fenomeni di umidità da infiltrazione (*Cfr. all. n.1 e successive foto dalla n.46 alla n.59*).



Foto n. 46 – Disimpegno n. 2 – sub 9



Foto n. 47 – Disimpegno n. 3 – sub 8



Foto n. 48 – Camera da letto n. 1 – sub 9



Foto n. 49 – Camera da letto n. 2 – sub 8



Foto n. 50 – Camera da letto n. 3 – sub 8



Foto n. 51 – Camera da letto n. 4 – sub 9



Foto n. 52 – Camera da letto n. 5 – sub 9



Foto n. 53 – Camera da letto n. 5 – sub 9



Foto n. 54 – Cabina armadio – sub 9



Foto n. 55 – Bagno n. 1 – sub 9



Foto n. 56 – Bagno n. 2 – sub 8



Foto n. 57 – Bagno n. 3 – sub 9



Foto n. 58 – Ripostiglio – sub 9



Foto n. 59 – Lavanderia-Stireria – sub 8

Il piano secondo identificato con il sub 9, accessibile dal piano primo mediante una scala in legno, ha un'altezza di circa 2,82 m ed una superficie utile di 106,74 mq ripartita in due ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: un salone-soggiorno (sup. utile pari a circa 101,15 mq) ed un bagno (della sup. utile pari a circa 5,59 mq) (Cfr. fig. n.33).

A servizio del piano esistono due balconi, entrambi di superficie utile pari a circa 17,14 mq, ubicati rispettivamente sui lati sud e nord del fabbricato.

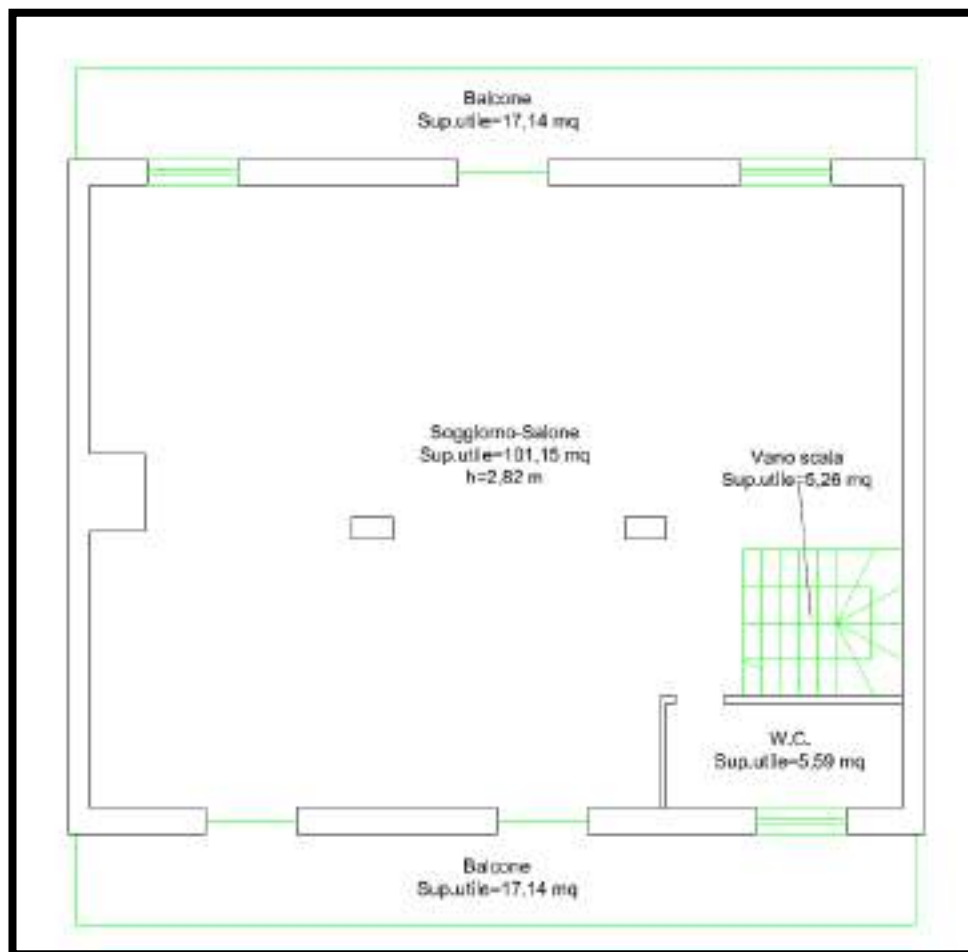


Fig. n. 33 – Rilievo piano secondo –Sub 9

Al momento del sopralluogo il descritto piano presenta le seguenti rifiniture: pavimenti in parquet, rivestimenti dei servizi igienici in marmo, infissi in legno, intonaci in malta cementizia del tipo civile abitazione, tinteggiatura di tipo lavabile, arricchita con boiserie in gesso, ed un caminetto posto nel vano adibito a soggiorno-salone (*Cfr. all. n.1 e successive foto dalla n. 60 alla n. 63*).



Foto n. 60 – Scala di accesso



Foto n. 61 – Soggiorno Salone – sub 9



Foto n. 62 – Soggiorno Salone – sub 9



Foto n. 63 – Bagno – sub 9

La villa è dotata d'impianti tecnologici (idrico, fognario privato, elettrico, TV, riscaldamento, allarme, nonché un impianto fotovoltaico) funzionanti, ma dei quali va verificata la conformità alla normativa vigente.

Si evidenzia che in fase di sopralluogo si è riscontrato che il bene è parzialmente servito da un impianto fotovoltaico di 10 KW che però è stato realizzato sulla copertura del locale tecnico che, per le motivazioni espresse in precedenza, non è oggetto di relazione e di conseguenza della sua presenza non si è tenuto conto né nella stima né nella redazione dell'APE.

Si sottolinea che in caso di alienazione della villa il collegamento all'impianto fotovoltaico potrebbe essere staccato.

5.8.2 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 2

Il lotto n. 2 è costituito da un appartamento per civile abitazione, posto al piano terra rialzato di un fabbricato di quattro piani fuori terra, identificato al C.U. del comune di Lamezia Terme (CZ) - sezione Nicastro - sul foglio di mappa 37 particella 929 sub 3, categoria A/3, classe 1, vani 7, rendita € 325,37 (*Cfr. all. n.2*).

Si precisa che il succitato appartamento è distinto con gli identificativi catastali su menzionati sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 e successivamente a tale data è stato oggetto delle seguenti variazioni catastali:

- Classamento automatico n. 349H/1986 del 14/02/1986;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994;
- Variazione n.30821.1/2013 del 22/10/2013 Pratica n. CZ0123945 (G.A.F. codifica piano incoerente) con cui è stata corretta l'indicazione del piano;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Si evidenzia che la particella 929 è stata inserita in mappa in data 14/08/1986 con il tipo mappale n. 322/1986.

Il descritto appartamento confina: **a nord, sud ed ovest** con l'area urbana identificata con la particella 226 sub 5 e **ad est** con l'appartamento identificato con il sub 2 e con il vano scala (sub 1) (*Cfr. all. ti nn. 7, 8 e 9*).

Il fabbricato ospitante il predetto appartamento è accessibile dal civico n. 47 della via Degli Uliveti attraverso una stradina privata, che è a sua volta accessibile per mezzo di un cancello elettrico, realizzata sulle particelle di terreno identificate con i nn.1189, 230 e 226 su cui di fatto esiste una servitù di passaggio. Il predetto appartamento ha un'altezza di 2,93 m ed una superficie utile complessiva di circa 139,95 mq ripartita in locali ed ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: una cucina-pranzo (sup. utile pari a 16,71 mq), un corridoio (sup. utile pari a circa 14,65 mq), tre camere da letto (sup. utile rispettivamente pari a circa 14,87 mq, 19,71 mq e 20,93 mq), un_ripostiglio (sup. utile pari a circa 3,77 mq) e due bagni (sup. utile rispettivamente pari a circa 4,79 mq e 5,69 mq) (*Cfr. all. n.34*).

Esso ha a suo servizio due balconi (di sup. utile pari a circa 10,49 mq e 11,46 mq), ubicati rispettivamente sui lati nord-ovest e sud-ovest del fabbricato.

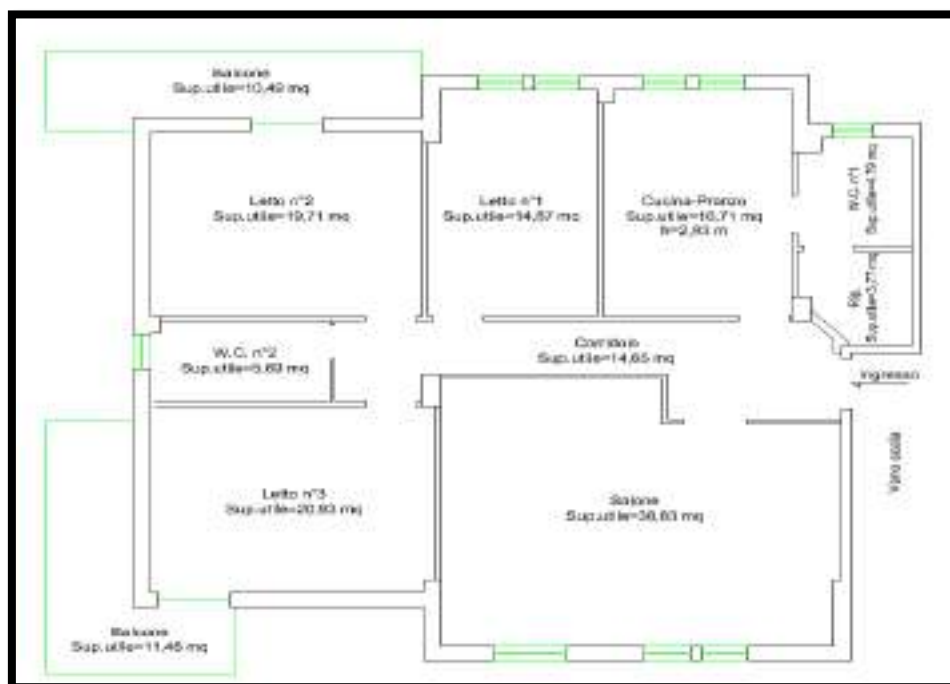


Fig. n. 34 – Rilievo piano terra

Al momento del sopralluogo il cespite è utilizzato come deposito e si presenta allo stato rustico e privo di alcune rifiniture quali: massetti, pavimenti, rivestimenti dei servizi igienici, porte, tinteggiatura, impianti tecnologici (elettrico, riscaldamento, idrico e fognario) mentre sono presenti gli intonaci e gli infissi esterni in legno (*Cfr. all. n. 1 e successive foto dalla n. 64 alla n.73*).



Foto n. 64 – Corridoio



Foto n. 65 – Cucina-Pranzo



Foto n. 66 – Salone



Foto n. 67 – Salone



Foto n. 68 – W. C. n. 1



Foto n. 69 – Corridoio



Foto n. 70 – Letto n. 1



Foto n. 71 – Letto n. 2



Foto n. 72 – W. C. n. 2



Foto n. 73 – Letto n. 3

5.8.3 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.3

Il lotto n.3 è un compendio immobiliare, accessibile dal civico n. 39 di via Degli Uliveti del comune di Lamezia Terme, costituito da una villa di due piani fuori terra ed uno interrato, un piccolo fabbricato in muratura non accatastato, che come tale dovrà essere demolito, e un terreno della superficie di circa 9.519,00 mq.

La villa è identificata al C.U. del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, con le particelle indicate nella sottostante tabella:

Foglio	Particella	Sub	Zona censuaria	Categoria	Consistenza (vani)	Rendita (€)
37	2073	1	1	A/2	6	542,28
37	2073	2	1	A/2	6	542,28

Il terreno è identificato al C.T. del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro con le seguenti particelle:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
37	858	Uliveto	1	2.420	18,12	9,37
37	859	Uliveto	1	2.510	18,80	9,72
37	215	Uliveto	1	4.740	35,50	18,36

Si evidenzia che la capacità edificatoria delle predette particelle di terreno è stata utilizzata per l'edificazione della sopra identificata villa che è stata accatastata d'ufficio, ai sensi del DL 78/2010, con l'attribuzione una rendita presunta ai sensi dell'art. 19, comma 10 dello stesso DL.

La villa ha assunto gli identificativi catastali precedentemente specificati a seguito dell'accatastamento d'ufficio n. 8538.1/2012 del 13/07/2012 pratica n. CZ0123380, ai sensi del DL 78/2010, e pertanto il potenziale acquirente dovrà completare la predetta procedura di accatastamento al fine di attribuire al fabbricato la reale rendita e consistenza.

Si precisa che in epoca precedente al 13/07/2012 il terreno su cui è stata costruita la villa era identificato al CT con la particella 215 sin dall'impianto meccanografico del 09/07/1985 e tra il 13/7/2012 e 09/07/1985 ha subito la seguente variazione catastale:

- Variazione d'ufficio n. 6927.1/2012 del 13/07/2012 pratica n. CZ0123381.

Le particelle 858 e 859 hanno assunto i predetti identificativi catastali a seguito del frazionamento n. 12784 del 31/08/1990 della particella 211 di cui

ne costituivano una parte sin dalla costituzione dell'impianto meccanografico del 09/07/1985.

Il descritto lotto confina: a **nord** con i beni identificati con le particelle 211, 1232,817, 824, 825,826, 821 e 1276, a **sud** con il terreno identificato con le particelle nn.512, 343, 344, 345 e 346, ad **est** con la strada comunale denominata via Degli Svevi e ad **ovest** con la strada comunale denominata via Degli Uliveti (*Cfr. all.ti nn.7, 8 e 9*). La villa, accessibile autonomamente da via Degli Uliveti, ha una superficie utile complessiva di 311,20 mq ripartita su due piani fuori terra ed uno interrato e presenta prospetti che versano in buono stato di manutenzione e conservazione (*Cfr. all. n. 1 e succ. foto dalla n.74 alla n.79*)



Foto n. 74 – Prospetto sud



Foto n. 75 – Prospetto est



Foto n. 76 – Prospetto ovest



Foto n. 77 – Prospetto ovest



Foto n. 78 – Prospetto nord



Foto n. 79 – Prospetto sud – Ingresso piano interrato

Il piano interrato, accessibile sia dal piano terra, mediante una scala in c.a. con rivestimento in legno, che dalla corte esterna, mediante una porta carrabile, ha un'altezza variabile da 3,16 m (garage) a 3,46 m (cucina rustica) ed una superficie di circa 127,43 mq ripartita in locali ed ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: un garage (superficie utile di circa 23,64 mq), una cucina rustica (sup. utile pari a circa 82,42 mq), un bagno (sup. utile pari a circa 7,54 mq), due ripostigli (sup. utile rispettivamente pari a circa 9,11 mq e 1,46 mq) ed un vano scala (sup. utile pari a circa 3,26 mq) (*Cfr. all. n.35*).

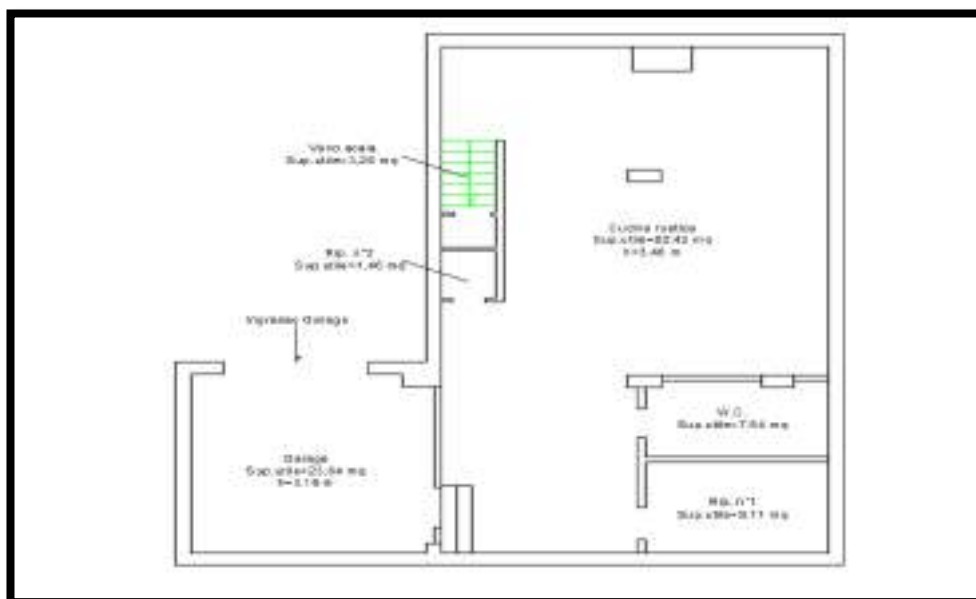


Fig. n. 35 – Rilievo piano Primo

Al momento del sopralluogo tale piano versa in normali condizioni di conservazione, sebbene si denotino fenomeni di umidità per risalita soprattutto a seguito dell'allagamento subito nell'ottobre 2024, e presenta le seguenti rifiniture: pavimenti in gres, porta caposcala in legno, porta garage in ferro, intonaci in malta cementizia del tipo civile abitazione, tinteggiatura di tipo lavabile di colore bianco (*Cfr. all. n. 1 e successive foto dalla n.80 alla n.86*).



Foto n. 80 – Scala di accesso al piano interrato dal piano terra



Foto n. 81 – Cucina rustica



Foto n. 82 – Cucina rustica



Foto n. 83 – Cucina rustica



Foto n. 84 – W.C.



Foto n. 85 – Ripostiglio n. 1



Foto n. 86 – Garage

L'immobile è dotato d'impianti tecnologici (idrico, fognario, elettrico, TV, riscaldamento, allarme) funzionanti, ma dei quali va verificata la conformità alla normativa vigente.

Il piano terra, accessibile sia dal lato ovest ,attraverso un portoncino, che dal lato est, attraverso un terrazzo coperto comunicante con la corte esterna, ha un'altezza di 2,81 m ed una superficie utile di 91,52 mq ripartita in locali ed ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: un ingresso-disimpegno

(sup. utile pari a circa 13,95 mq), un salone (sup. utile pari a 26,98 mq), una cucina-soggiorno (sup. utile pari a circa 37,82 mq), un bagno (sup. utile pari a circa 5,95 mq) ed un vano scala (sup. utile pari a circa 6,82 mq) che consente l'accesso al piano interrato ed al piano primo (*Cfr. all n. 36*).

A servizio del piano ci sono una terrazza coperta, della superficie utile di circa 26,40 mq, ed un porticato con gazebo, della superficie utile rispettivamente di circa 12,79 mq e 20,27 mq, ubicati rispettivamente sui lati est ed ovest del fabbricato.

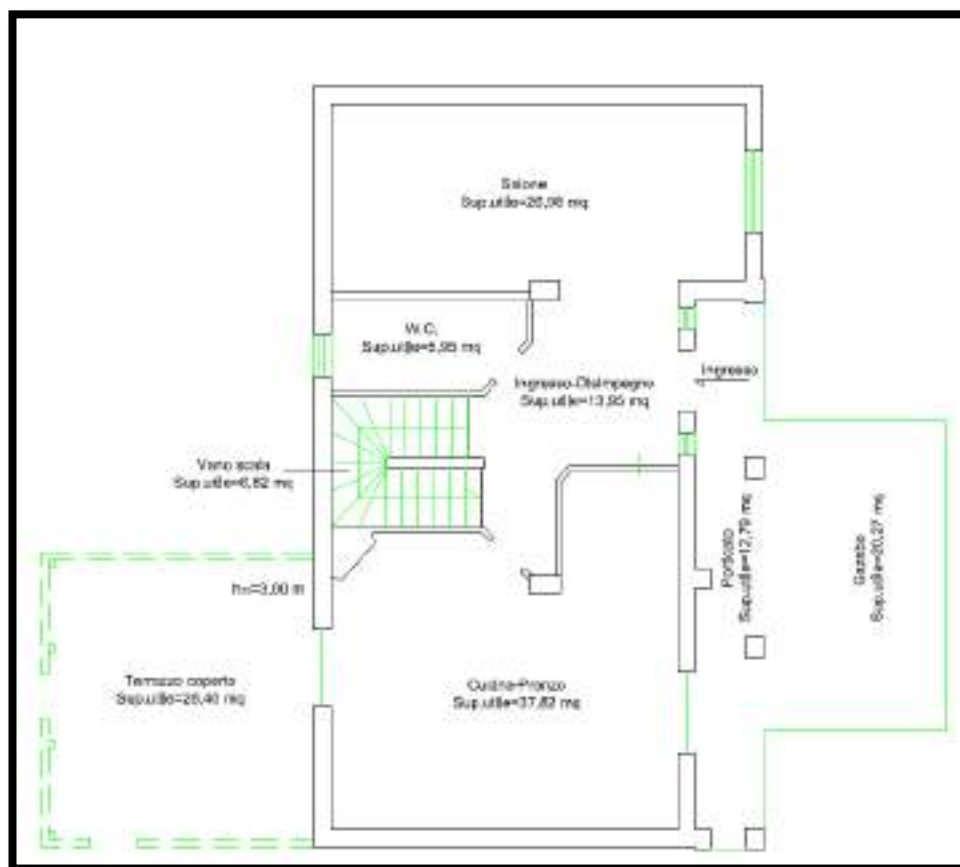


Fig. n. 36 – Rilievo piano terra

Al momento del sopralluogo l'interno del piano evidenzia fenomeni di umidità nel bagno, in prossimità della finestra, e presenta le seguenti rifiniture: pavimenti e rivestimenti dei servizi in gres, pavimenti dei restanti ambienti in parquet, infissi in legno, intonaci in malta cementizia del tipo civile abitazione, tinteggiatura di tipo lavabile con decorazioni in gesso in tutti gli ambienti ad eccezione del salone ove è presente la carta da parati. (Cfr. all. n. 1 e successive foto dalla n.87 alla n.92).



Foto n. 87 – Salone



Foto n. 88 – Salone



Foto n. 89 – W.C.



Foto n. 90 – Cucina-Pranzo



Foto n. 91 – Cucina-Pranzo



Foto n. 92 – Porticato lato ovest

Il piano primo accessibile dal piano terra mediante una scala in c.a. con rivestimento di legno, ha un'altezza variabile da 2,19 (nel salone) a 2,82 m ed una superficie utile di 92,25 mq ripartita in locali ed ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: un disimpegno (di sup. utile pari a circa 4,92 mq), un bagno (di sup. utile pari a circa 7,02 mq), un soggiorno (sup. utile pari a circa 20,07 mq) e tre camere da letto (sup. utile rispettivamente pari a circa 20,41 mq, 13,73 mq e 18,08 mq), di cui una con cabina armadio (Sup. utile pari a circa 8,02 mq) (Cfr. all.n. 37).

A servizio dell'intero piano vi è un balcone (superficie utile di 4,84 mq), ubicato sul lato ovest del fabbricato.

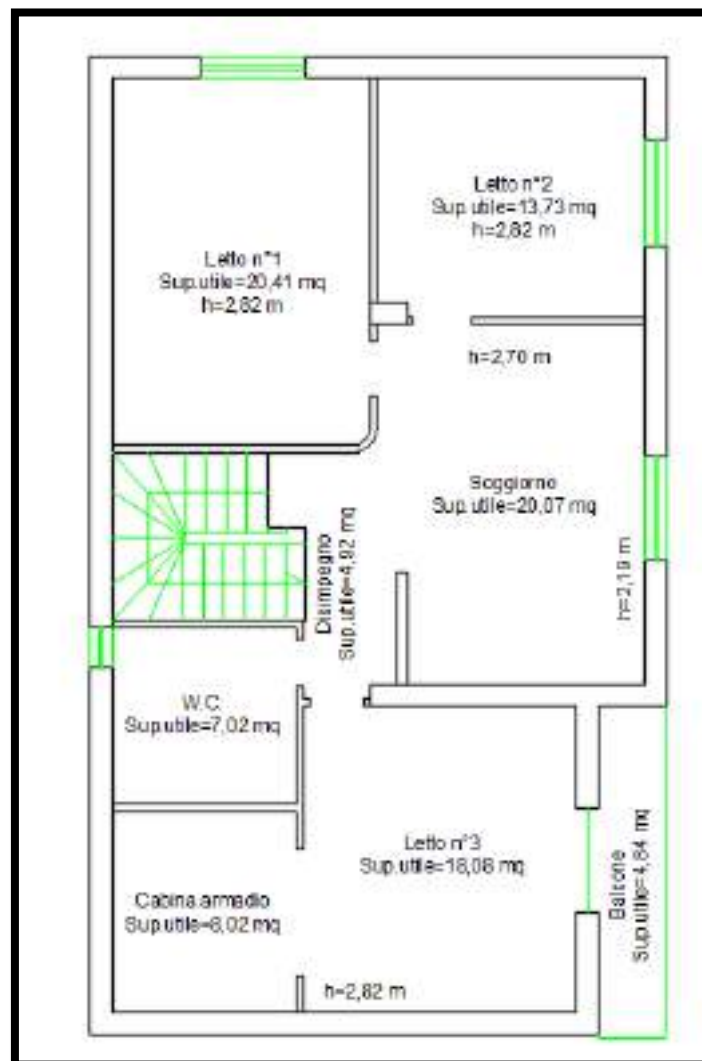


Fig. n. 37 – Rilievo piano Primo

Al momento del sopralluogo il piano presenta le seguenti rifiniture: pavimenti in parquet, infissi in legno, intonaci in malta cementizia del tipo civile abitazione, tinteggiatura di tipo lavabile nel soggiorno e nella camera da letto n. 2 mentre nei restanti ambienti è presente la carta da parati (*Cfr. all. n. 1 e successive foto dalla n.93 alla n.98*).



Foto n. 93 – Scala di accesso al piano primo dal piano terra



Foto n. 94 – Soggiorno



Foto n. 95 – W.C.



Foto n. 96 – Camera da letto n. 1



Foto n. 97 – Camera da letto n. 2



Foto n. 98 – Camera da letto n. 3

Si precisa che il terreno di pertinenza del fabbricato, identificato con le particelle 215, 858 e 859 (superficie complessiva pari a circa 9.519 mq), è recintato lungo i lati est, ovest e sud ed è in parte è pavimentato, con piastrelle in gres e cemento, e in parte destinato ad uliveto (*Cfr. all. n. 1 e successive foto dalla n.99 alla n.102*).



Foto n. 99 – Terreno identificato con la particella 215 - Lato ovest



Foto n. 100 – Terreno identificato con la particella 215 – Lato est



Foto n. 101 – Terreno identificato con la particella 858



Foto n. 102 – Terreno identificato con la particella 859

Si specifica che una parte della particella 211, che non è di proprietà dell'esecutato, è stata annessa al predetto terreno di pertinenza (Cfr. all. n. 1 e successive foto nn.103 e 104).



Foto n. 103 – Terreno identificato con la particella 211



Foto n. 104– Terreno identificato con la particella 211

Si precisa, poi, che su una parte del terreno identificato con la particella 215 è stato rinvenuto un vecchio fabbricato in muratura di un solo piano f.t., avente una superficie lorda di circa 38,79 ed un'altezza media di circa 4,42 m, il quale è privo di opere di finitura e di impianti e versa in scarse condizioni di conservazione e manutenzione (*Cfr. all. n. 1 e successive foto nn.105 e 106*).



Foto n. 105 – Fabbricato presente sul terreno con la particella 215



Foto n. 106– Interno fabbricato identificato con la particella 215

Infine si evidenzia che su una parte del terreno identificato con la particella 858 insiste una servitù, non trascritta, per il passaggio dell'acquedotto (*Cfr. all. n. 1 e successiva foto n.107*).



Foto n. 107 – Terreno identificato con la particella 858 su cui insiste una servitù per il passaggio dell'acquedotto

5.8.4 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 4

Il lotto n. 4 è costituito da un appartamento per civile abitazione, posto al piano secondo, interno 6, di un fabbricato di quattro piani fuori terra, identificato al C.U. del comune di Lamezia Terme (CZ), sezione Nicastro, sul foglio di mappa 37 particella 929 sub 7, categoria A/3, classe 1, vani 7, rendita € 325,37 (*Cfr. all. n.2*).

Si precisa che il succitato appartamento è distinto con gli identificativi catastali su menzionati sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 e successivamente a tale data è stato oggetto delle seguenti variazioni catastali:

- Classamento automatico n. 349H/1986 del 14/02/1986;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994;
- Variazione n. 17323.1.1/2014 del 04/09/2014, pratica n. CZ0086890 (Esatta rappresentazione grafica);
- Variazione nel classamento n. 25850.1/2015 del 26/08/2015, pratica n. CZ0087686;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Si evidenzia ancora che la particella 929 è stata inserita in atti in data 14/08/1986 con il tipo mappale n. 322/1986.

Il descritto cespite confina: a **nord**, **sud** ed **est** con l'area urbana identificata con la particella 226 sub 5 e ad **ovest** con l'appartamento identificato con il sub 6 e con il vano scala (sub 1) (*Cfr. all. ti nn. 7, 8 e 9*).

Il fabbricato ospitante il predetto appartamento è accessibile dal civico n.47 della via Degli Uliveti attraverso una stradina privata, accessibile per mezzo di un cancello elettrico, realizzata sulle particelle di terreno identificate con i nn. 1189, 230 e 226 su cui di fatto esiste una servitù di passaggio da oltre un ventennio.

L'appartamento ha un'altezza di 2,85 m ed una superficie utile complessiva di circa 138,84 mq ripartita in locali ed ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: una cucina-pranzo (sup. utile pari a 16,50 mq), un corridoio (sup. utile pari a circa 14,54 mq), tre camere da letto (sup. utile rispettivamente pari a circa 14,68 mq, 19,61 mq e 20,80 mq), un ripostiglio (sup. utile pari a circa 3,70 mq) e due bagni (sup. utile rispettivamente pari a circa 4,70 mq e 5,48 mq) (*Cfr. fig. n.38*).

L'immobile descritto ha a suo servizio due balconi (di sup. utile pari a circa 10,49 mq e 11,46 mq), ubicati rispettivamente sui lati nord e sud-est del fabbricato.

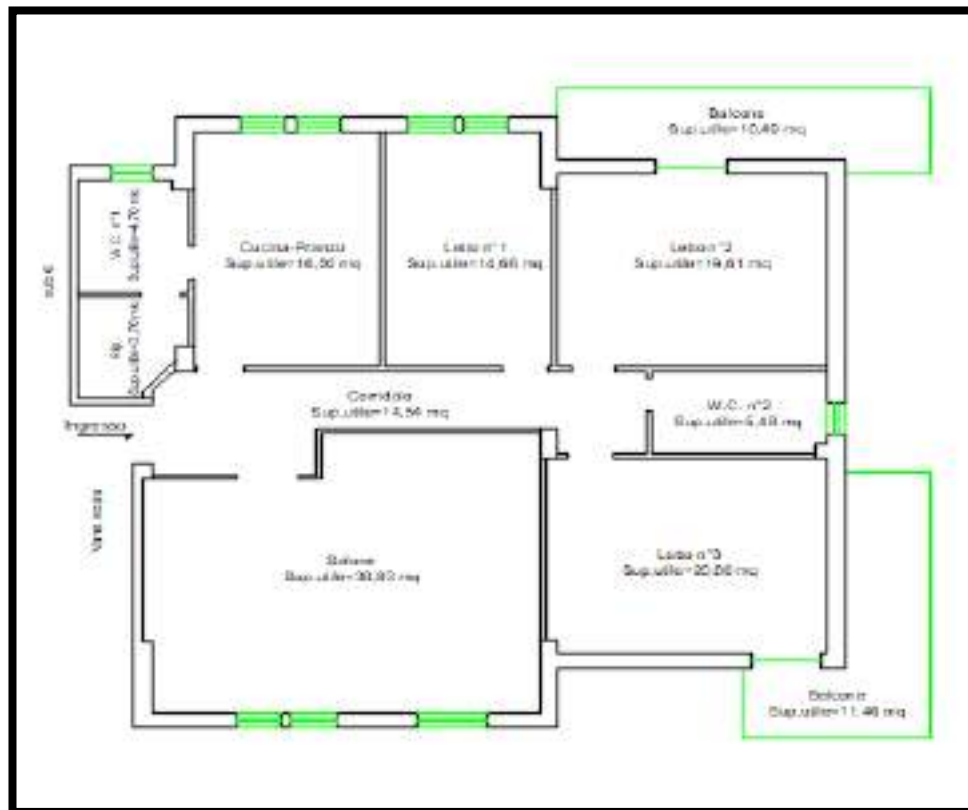


Fig. n. 38 – Rilievo piano secondo

Al momento del sopralluogo il cespite si presenta in mediocri condizioni di conservazione e con le seguenti rifiniture: pavimenti di marmo, rivestimenti dei servizi igienici in ceramica, porte in legno, infissi in legno, intonaco di cemento, tinteggiatura lavabile in tutti gli ambienti ad eccezione del salone, del corridoio e della camera da letto n.2 in cui è presente la carta da parati, impianti tecnologici (elettrico, riscaldamento, idrico e fognario) presenti ma da sottoporre a verifica di conformità alla normativa vigente.

Si osserva infine che sul soffitto del salone sono presenti macchie di umidità e che non essendo presente l'allaccio Enel non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto elettrico (*Cfr. all. n. 1 e successive foto dalla n.108 alla n.115*)



Foto n. 108 – Ingresso



Foto n. 109 – Corridoio



Foto n. 110 – W.C. n. 1



Foto n. 111 – W.C. n. 2



Foto n. 112 – Camera da letto n.1



Foto n. 113 – Camera da letto n.2



Foto n. 114 – Camera da letto n.3



Foto n. 115 – Macchie di umidità presenti sul soffitto del salone

5.8.5 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 5

Il lotto n. 5 è costituito da un appartamento per civile abitazione, posto al piano attico (sotto tetto), interno A, di un fabbricato di cinque piani fuori terra privo di ascensore, identificato al C.U. del comune di Gizzeria (CZ) sul foglio di mappa 36 particella 203 sub 29, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, rendita € 221,56 (*Cfr. all. n.2*).

Si precisa che il succitato appartamento è distinto con gli identificativi catastali su menzionati sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 e che successivamente a tale data è stato oggetto delle seguenti variazioni catastali:

- Classamento automatico n. 669H/1986 del 24/03/1986;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- Variazione n.669H/1986 del 10/06/1998 con cui sono state variate la categoria catastale e la rendita;
- Variazione del quadro tariffario del 13/08/2002;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Si evidenzia che il mappale 203 deriva dall'ente urbano identificato al CT del comune di Gizzeria con la stessa particella.

Il descritto cespite confina: a **nord** con gli appartamenti identificati con il sub 30 e 31, **sud e ovest** è libero e prospiciente sulla corte comune ed **est** con il vano scala e con l'appartamento identificato con il sub 32 (*Cfr. all. nn. 7, 8 e 9*).

L'appartamento ha un'altezza variabile da 2,02 (alla gronda) a 2,28 m (al colmo) ed una superficie utile complessiva di circa 65,28 mq ripartita in locali ed ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: una cucina-pranzo (sup. utile pari a 19,51 mq), un corridoio (sup. utile pari a circa 8,05 mq), tre camere da letto (sup. utile rispettivamente pari a circa 12,66 mq, 9,36 mq e 9,08 mq), un disimpegno (sup. utile pari a circa 2,76 mq) e un bagno (sup. utile pari a circa 3,86 mq) (Cfr. fig. n.39).

L'immobile ha a suo servizio due balconi (di sup. utile totale pari a 14,70 mq), ubicati rispettivamente sui lati sud ed est del fabbricato.

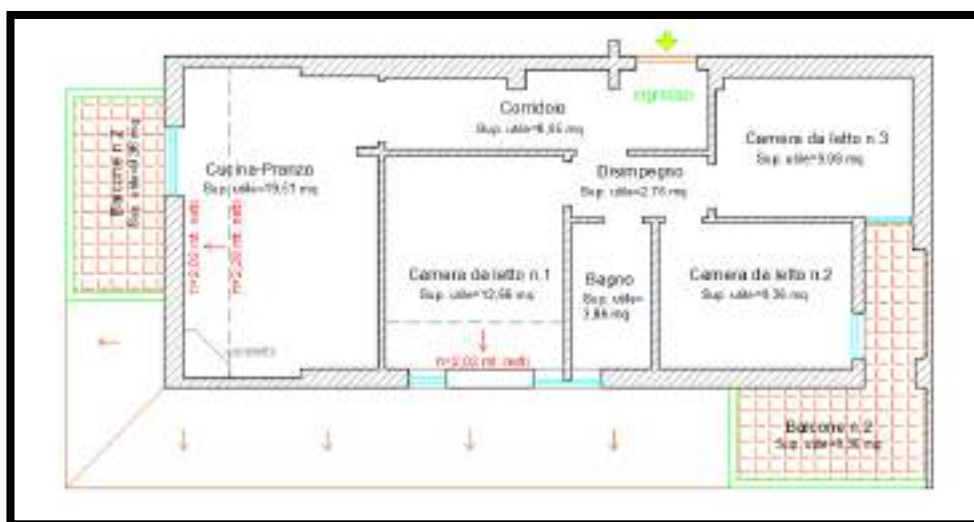


Fig. n. 39 – Rilievo piano sotto tetto

Al momento del sopralluogo l'immobile si presenta in normali condizioni di conservazione e con le seguenti rifiniture: pavimenti di ceramica, rivestimenti del bagno e della cucina in ceramica, porte in legno, infissi in alluminio, intonaco di cemento, tinteggiatura lavabile impianti tecnologici (elettrico, riscaldamento, idrico e fognario) funzionanti ma da sottoporre a verifica di

conformità alla normativa vigente (Cfr. all. n. 1 e successive foto dalla n.116 alla n.125).



Foto. n. 116 – Cucina-Pranzo



Foto. n. 117 – Cucina-Pranzo



Foto. n. 118 – Corridoio



Foto. n. 119 – Corridoio



Foto. n. 120 – Camera da letto n.1



Foto. n. 121 – Camera da letto n.2



Foto. n. 122 – Camera da letto n.3



Foto. n. 123 – Bagno



Foto. n. 124 – Balcone n.1



Foto. n. 125 – Balcone n.2

5.8.6 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 6

Il lotto n. 6 è costituito da un terreno edificabile facente parte della lottizzazione “Sperone”, identificato al C.U. del comune di Gizzeria (CZ) sul foglio di mappa 36 particella 636, qualità pascolo, classe 1, superficie 430 mq, reddito dominicale € 0,33 e reddito agrario € 0,20 (*Cfr. all. n.2*).

Si precisa che il succitato terreno è distinto con gli identificativi catastali su menzionati in forza del frazionamento n. 202187.1.2004 del 09/09/2004, pratica n. CZ0202187 e precedentemente al 09/09/2024 esso rappresentava una parte del terreno identificato sullo stesso foglio con la particella 73.

Dall’analisi della visura catastale si è evinto che il predetto frazionamento non è conforme all’art. 1, comma 8 del D.M.F. n. 701/94, atteso che l’atto di

aggiornamento catastale non è stato sottoscritto da tutti i soggetti aventi la titolarità dei diritti reali sul bene.

Il descritto terreno confina: a **nord** con il terreno identificato con la particella 704, a **sud** con l'area da cedere al comune identificata con la particella 645, a **ovest** con il lotto di terreno identificato con la particella 637 e ad **est** con l'area da cedere al comune identificata con la particella 635 (Cfr. all.ti nn. 7,8 e 9).

Dall'analisi del piano di lottizzazione convenzionato, approvato con delibera del consiglio comunale di Gizzeria n. 7 del 31/03/2005, è emerso che il terreno nel predetto piano è individuato come Lotto C1 ha una forma trapezoidale, una giacitura quasi pianeggiante e una superficie di circa 430 mq e su di esso è possibile costruire un fabbricato di superficie coperta pari a 200 mq e volume pari a 620 mc (Cfr. successive fig.re nn. 40 e 41).



Fig. n. 40 – Stralcio tavola zonizzazione allegato al piano di lottizzazione



Fig. n. 41 – Stralcio plano-volumetrico allegato al piano di lottizzazione

Nel vigente P.S.C. (Piano Strutturale Comunale), approvato con delibera del C.C. n.11 del 04/05/2023 e vigente dal 16/05/2023, il predetto terreno ricade in zona in zona BT2 (Ambito a Pianificazione particolareggiata definita a carattere turistico) ove l'attività edilizia è regolata dall'articolo 138 del regolamento edilizio ed urbanistico e ove sono vigenti i vincoli stabiliti dagli artt. 136 c. 1 e 142 c. 1 del codice dei beni culturali (*Cfr. all. 12*).

Al momento del sopralluogo il lotto è invaso da rovi, arbusti e canne e non è facilmente raggiungibile atteso che essi hanno invaso anche la strada di accesso (*Cfr. all. n. 1 e successive foto dalla n.126 alla n.128*).



Foto. n. 126 – Strada di accesso



Foto. n. 127 – Strada di accesso



Foto. n. 128 – Terreno identificato con la particella 636

5.8.7 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 7

Il lotto n. 7 è costituito da un terreno edificabile facente parte della lottizzazione “Sperone”, identificato al C.U. del comune di Gizzeria (CZ) sul foglio di mappa 36 particella 637, qualità pascolo, classe 1, superficie 430 mq, reddito dominicale € 0,33 e reddito agrario € 0,20 (*Cfr. all. n.2*).

Si precisa che il succitato terreno è distinto con gli identificativi catastali su menzionati in forza del frazionamento n. 202187.1.2004 del 09/09/2004, pratica n. CZ0202187 e precedentemente esso rappresentava una parte del terreno identificato sullo stesso foglio con la particella 73.

Dall'analisi della visura catastale si è evinto che la predetta variazione catastale non è conforme all'art. 1, comma 8 del D.M.F. n. 701/94, atteso che l'atto di aggiornamento catastale non è stato sottoscritto da tutti i soggetti aventi la titolarità dei diritti reali sul bene.

Il descritto terreno confina: a **nord** con il terreno identificato con la particella 704, a **sud** con l'area da cedere al comune identificata con la particella 645, a **ovest** con il lotto di terreno identificato con la particella 638 e ad **est** con il lotto di terreno identificato con la particella 636 (*Cfr. all.ti nn. 7,8 e 9*).

Dall'analisi del piano di lottizzazione convenzionato, approvato con delibera del consiglio comunale di Gizzeria n. 7 del 31/03/2005, è emerso che nel predetto piano il terreno, che ha una forma rettangolare, una giacitura quasi pianeggiante e una superficie di 430 mq circa, è individuato come Lotto C2, e su di esso sarà possibile costruire un fabbricato di superficie coperta pari a 200 mq e volume pari a 620 mc (*Cfr. fig.re nn.42 e 43*).

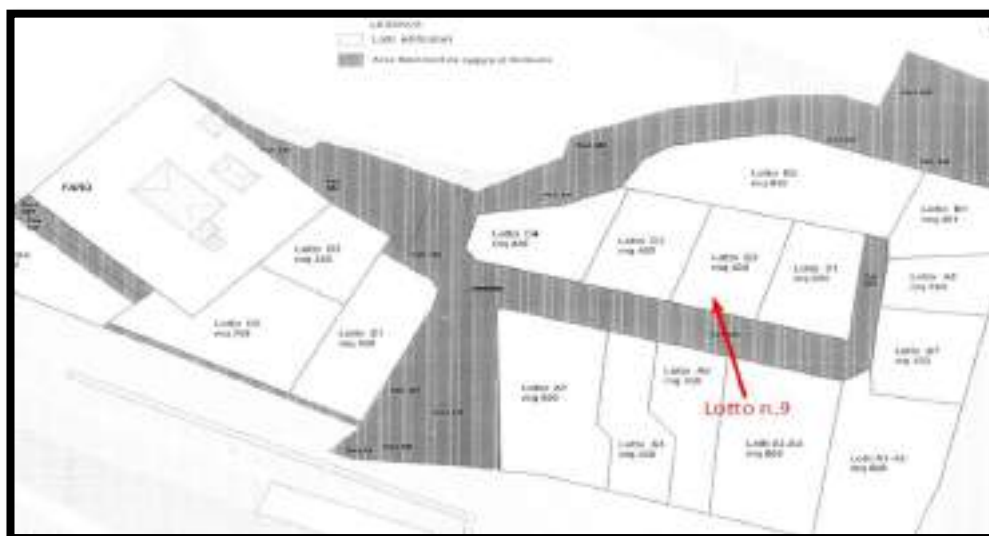


Fig. n. 42 – Stralcio tavola zonizzazione allegato al piano di lottizzazione

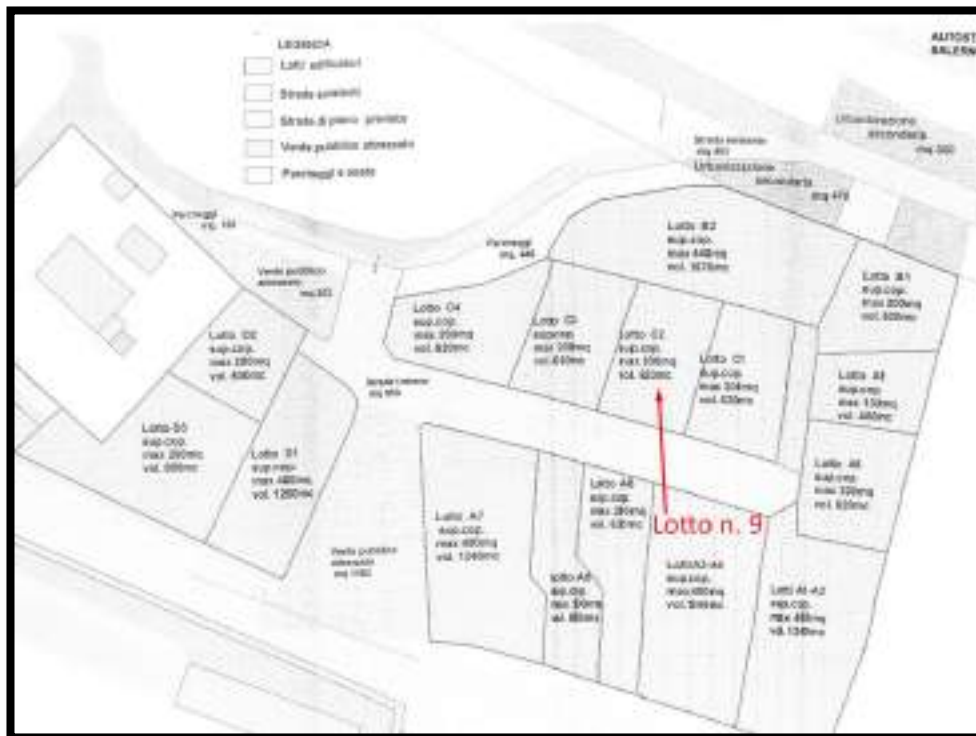


Fig. n. 43 – Stralcio plano-volumetrico allegato al piano di lottizzazione

Nel vigente P.S.C. (Piano Strutturale Comunale), approvato con delibera del C.C. n.11 del 04/05/2023 e vigente dal 16/05/2023, il terreno ricade in zona BT2 (Ambito a Pianificazione particolareggiata definita a carattere turistico) ove l'attività edilizia è regolata dall'articolo 138 del regolamento edilizio ed urbanistico e ove sono vigenti i vincoli stabiliti dagli artt. 136 c. 1 e 142 c. 1 del codice dei beni culturali (*Cfr. all. 12*).

Al momento del sopralluogo il lotto è invaso da arbusti e canne e non è facilmente raggiungibile atteso che anche la strada di accesso ne è invasa (*Cfr. all. n. 1 e successive foto dalla n.129 alla n.131*).



Foto. n. 129 – Strada di accesso



Foto. n. 130 – Strada di accesso



Foto. n. 131 – Terreno identificato con la particella 637

5.8.8 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 8

Il lotto n. 8 è costituito da un terreno agricolo identificato al C.U. del comune di Lamezia Terme (CZ), sezione Nicastro, sul foglio di mappa 43 particella 37, qualità vigneto, classe 1, superficie 1.540 mq, reddito dominicale € 25,05 e reddito agrario € 9,54 (*Cfr. all. n.2*). Il suddetto terreno ha una giacitura pianeggiante, non è recitato e, diversamente da quanto indicato nella visura catastale, non è coltivato a vigneto. Esso è raggiungibile da via Gioacchino Murat attraverso una strada, in parte bitumata e in parte sterrata, che è costruita sui terreni identificati con le particelle 398, 345,631,730,

732,610, 35, 36 e 252 su cui si dovrà istituire una servitù di passaggio che di fatto è già esercitata (Cfr. fig.44 e foto dalla n. 132 alla n. 135).



Fig. n. 44 – Rappresentazione percorso di accesso al lotto



Foto. n. 132 – Strada di accesso sterrata al terreno identificato con la particella 37



Foto. n. 133 – Strada di accesso asfaltata al terreno identificato con la particella 37



Foto. n. 134- Terreno identificato con la particella 37 – Vista Ovest-est



Foto. n. 135 - Terreno identificato con la particella 37– Vista est-Ovest

Si precisa che il succitato terreno è distinto con gli identificativi catastali su menzionati sia dall'impianto meccanografico del 09/07/1985 e che non ha subito nessuna variazione catastale.

Il descritto terreno confina: a **nord** con il terreno identificato con la particella 38, a **sud** il terreno identificato con la particella 35, a **ovest** con il terreno identificato con le particelle 252 e 36 e ad **est** con il terreno identificato con le particelle 110 e 629 (*Cfr. all. n. 7*).

Nel vigente Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e Regolamento Edilizio Urbanistico (R.E.U.), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 3 Ottobre 2023 ed efficace dal 18 Dicembre 2023 come da pubblicazione sul BURC n. 273 del 18 Dicembre 2023, l'area in cui è compreso il terreno distinto in catasto al Foglio di mappa n.43 p.lla 37 ricade in AMBITO DEL TERRITORIO AGROFORESTALE - "Zona agricola periurbana", ove l'attività edilizia è normata dall'art. 84 del REU.

Nella Zona agricola periurbana, individuata nella Tav. 1.2, il Permesso di costruire, su unità aziendale minima non inferiore a 1, viene rilasciato nel rispetto dei seguenti parametri: per la Residenza agricola, usi di tipo E1, con un Uf pari a 100 mq/ha, con un massimo di 130 mq di Su; per gli Annessi rustici, usi di tipo E2, esclusa ogni attività zootecnica, anche di carattere aziendale, con un Uf pari a 100 mq/ha.

Per caseifici, frigoriferi, frantoi e cantine, di piccola dimensione, usi di tipo E5, in misura comprovata da Relazione agronomica, a firma di tecnico abilitato, e comunque fino ad un massimo di 150 mq/ha.

Per Ricettività e servizi per l'agriturismo, usi di tipo E6, con un Uf pari a 250 mq/ha, solo in caso di assenza di fabbricati preesistenti eccedenti la conduzione aziendale.

Nella suddetta particella insistono i seguenti vincoli:

In base alla Tav.1.1 "Carta dei Vincoli", l'area ricade in parte in Ambiti sottoposti ai limiti della Classe 3 - art.12 comma 6) del R.E.U.

In base alla Tav. 3 "Vincolistica della Pianificazione sovraordinata" l'area ricade in parte in zona sottoposta al vincolo paesaggistico di cui al D. L.gsv. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c). Per le aree sottoposte a tale vincolo valgono le norme di tutela di cui all'art.3, comma 4, punto 3, lettera c), delle "Disposizioni Normative" del quadro territoriale regionale paesaggistico (QTRP) e dell'art. 12 comma 16 del R.E.U.

In base al Progetto di Piano Stralcio di Bacino del Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale, adottato con Delibera di Conferenza Istituzionale Permanente (CIP) n°2 del 24 ottobre 2024, l'area ricade in Aree di pericolosità idraulica in parte P2 ed in parte P3 e di rischio idraulico in parte R2, in parte R3 ed in parte R4 (*Cfr. all. 12*).

Al momento del sopralluogo si è riscontrata la presenza sul predetto terreno di un fabbricato che non risulta essere censito al Catasto urbano (*Cfr. all. n. 1 e successive foto dalla n. 136 alla n.139*).



Foto. n. 136- Prospetto ovest



Foto. n. 137- Prospetto sud



Foto. n. 138- Prospetto est



Foto. n. 139- Prospetto nord

Il predetto fabbricato ha una struttura in blocchi di cemento, manto di copertura in pannelli di eternit ed ha una superficie utile complessiva di circa **54,06 mq** ripartita su due piani fuori terra collegati con una scala esterna non rifinita.

Il piano terra ha un'altezza di 2,18 m e una superficie utile di circa 27,03 mq ripartita in un unico ambiente con destinazione deposito (*Cfr. fig. n.45*).

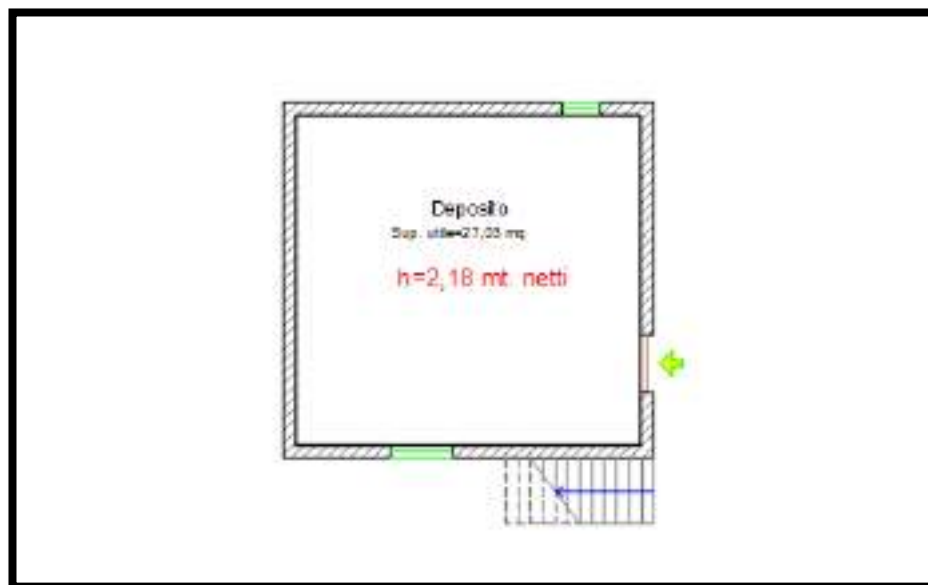


Fig. n.45– Rilievo piano terra

Al momento del sopralluogo il predetto piano, che ha struttura in blocchi di cemento, pavimenti in cemento e porta esterna in ferro, è privo di opere di finitura e impianti (Cfr. all. n. 1 e successiva foto n.140).



Foto. n. 140- Interno piano terra

Il piano primo ha un'altezza di 2,02 m e una superficie utile di circa 27,03 mq che è ripartita in un unico ambiente con destinazione deposito (Cfr. fig. n.46).

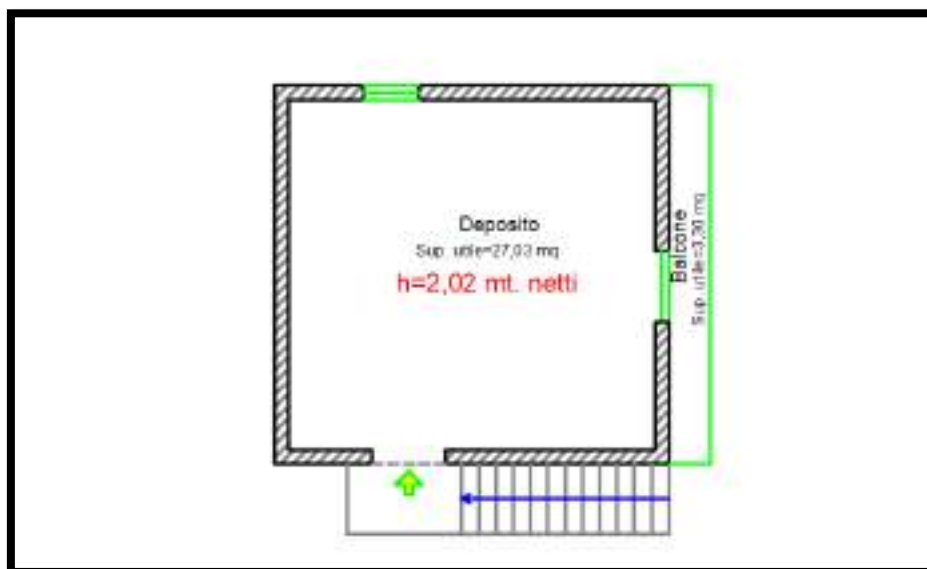


Fig. n.46– Rilievo piano terra

Al momento del sopralluogo il predetto piano, che ha una struttura in blocchi di cemento e pavimenti in cemento, è privo di opere di finitura, di infissi e impianti (Cfr. all. n. 1 e successiva foto n.141).



Foto. n. 141- Interno piano primo

5.8.9 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 9

Il lotto n. 9 è costituito da un terreno e da due fabbricati, ubicati in via del Progresso del comune di Lamezia Terme ed accessibili sia dal lato sud che dal lato est.

In particolare l'accesso dal lato est avviene attraverso il civico 652 della detta via e richiede il passaggio sul terreno identificato con le particelle 253 e 256, costituenti parte della banchina della citata strada, che in quanto in testa a soggetti diverso degli esecutati non sono oggetto di pignoramento (Cfr. fig.re nn.47 e 48 e foto n.142).

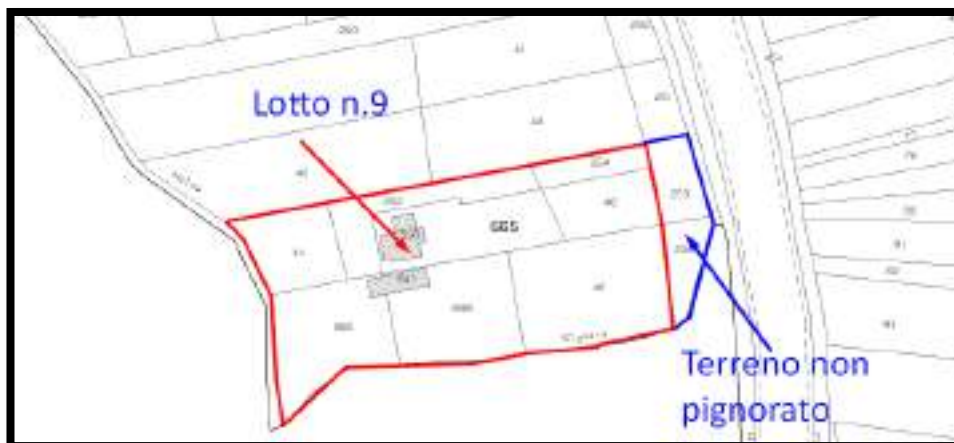


Fig. n.47– Stralcio mappa catastale



Fig. n.48– Foto aerea con sovrapposizione mappa catastale



Foto. n. 142- Particolare accesso est dal civico 652 di Via Del Progresso

L'accesso dal lato sud è, invece, realizzato attraverso due cancelli carrabili (Cfr. foto nn. 143 e 144) che sono raggiungibili attraverso una strada sterrata censita al CT sul limitrofo foglio di mappa 63 con la particella 127 che è censita come relitto stradale ed è denominata sulla mappa catastale "Signora" (Cfr. foto nn. 145 e 146).



Foto. n. 143- Particolare accesso lato sud



Foto. n. 144- Particolare accesso lato sud



Foto. n. 145- Particolare strada di accesso



Foto. n. 146- Particolare strada di accesso

Il lotto n. 9 confina: a **nord** con il terreno identificato sullo stesso foglio con le particelle 42 e 43, a **sud** con la strada denominata “Signora”, a **ovest** con il terreno identificato sul foglio di mappa 59 con la particella 16 e **ad est** con il terreno identificato sullo stesso foglio di mappa con le particelle 253 e 256. I due fabbricati, rispettivamente destinati a deposito (particella 596 sub 2) e a stalla (particella 597 sub 2), sono identificati al C.U. del medesimo comune, sezione Nicastro, con gli identificativi catastali indicati nella sottostante tabella (*Cfr. all. n.2*):

Foglio	Particella	sub	Zona	Categoria	Consistenza (mq)	Rendita (€)
58	596	2	4	C/2	95	260,04
58	597	2	4	C/6	93	120,08

Si precisa che il fabbricato identificato con la particella 596 sub 2 è distinto con gli identificativi catastali su menzionati sin dal 12/07/2012 a seguito delle variazioni catastali d’ufficio n. 4804.1/2012, pratica n. CZ0118620 e n. 6401.1/2012, pratica n. CZ0118617 (entrambe eseguite ai sensi del DL 78/2010) e successivamente perfezionate con le seguenti variazioni catastali:

- Variazione n. 24160.1/2017 del 13/12/2017, pratica n. CZ0122354 in atti (dichiarazione UIU art.19 DL 78/10);
- Variazione nel classamento n. 15918.1/2018 del 14/12/2018, pratica n. CZ0099804.

Il mappale 596 deriva dall’ente urbano identificato con la stessa particella ed è stato costituito con il tipo Mappale n. 90459.1/2017 del 05/10/2017, pratica

n. CZ0090459. Il predetto ente urbano rappresentava una quota parte del terreno censito al C.T. con la particella 45.

Il fabbricato identificato con la particella 597 sub 2 è distinto con gli identificativi catastali su menzionati sin dal 12/07/2012 a seguito delle variazioni catastali d'ufficio n. 4804.1/2012, pratica n. CZ0118620 e n. 6402.1/2012, pratica n. CZ0118619 (entrambe eseguite ai sensi del DL 78/2010) e successivamente perfezionate con le seguenti variazioni catastali:

- Variazione n. 24165.1/2017 del 13/12/2017, pratica n. CZ0122421 in atti (Dichiarazione UIU art.19 DL 78/10);
- Variazione nel classamento n. 14602.1/2018 del 20/11/2018, pratica n. CZ0088195;

Il mappale 597 deriva dall'ente urbano identificato con la stessa particella ed è stato costituito con il tipo Mappale n. 90459.1/2017 del 05/10/2017, pratica n. CZ0090459. Il predetto ente urbano rappresentava una quota parte del terreno censito al C.T. con la particella 47.

Il fabbricato identificato con la particella 596 sub 2, che ha una struttura in muratura, manto di copertura in eternit ed è utilizzato come deposito, ha un'altezza di circa 2,85 m e una superficie utile totale di circa 99,83 mq ripartita in ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: un bagno (sup. utile pari a 2,10 mq), sei ambienti adibiti a deposito (sup. utili rispettivamente pari a 24,24 mq, 25,20 mq, 19,12 mq, 14,06 mq, 9,06 mq e 6,05 mq) e un bagno (Sup. utile pari a circa 2,1 mq) (*Cfr. fig. n.49*).

A servizio del fabbricato c'è una tettoia con struttura metallica vetrata ubicata sul lato nord del fabbricato (sup. utile complessiva pari a 32,19 mq) (Cfr. fig. n.49).

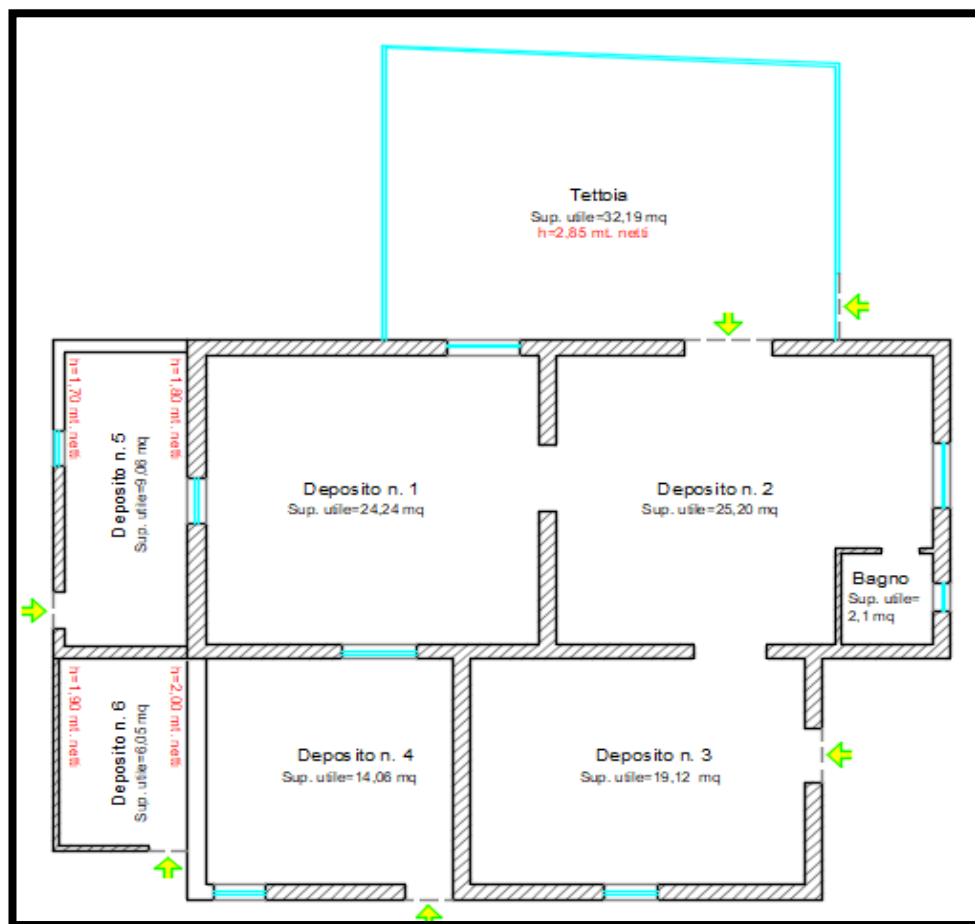


Fig. n.49– Rilievo piano terra – Fabbricato censito con la particella 596 sub 2

Al momento del sopralluogo il fabbricato si presenta in scarse condizioni di conservazione e manutenzione e con le rifiniture, che dovranno essere oggetto di lavori di ripristino, di seguito indicate: pavimenti di graniglia di marmo, rivestimenti dei servizi igienici in ceramica, porte in legno, infissi in ferro, intonaci di cemento, tinteggiatura lavabile, impianti tecnologici (elettrico, idrico e fognario) assenti (Cfr. all. n. 1 e successive foto dalla n.

147 alla n.158). Si osserva, infine, che è assente l'allaccio Enel e che le vetrate della tettoia si presentano rotte e dovranno essere sostituite.



Foto. n. 147- Prospetto est



Foto. n. 148- Prospetto est



Foto. n. 149- Prospetto ovest



Foto. n. 150- Prospetto nord



Foto. n. 151- Prospetto ovest



Foto. n. 152- Prospetto sud



Foto. n. 153- Bagno



Foto. n. 154- Deposito n.1



Foto. n. 155- Deposito n.2



Foto. n. 156- Deposito n.3



Foto. n. 157- Deposito n.4



Foto. n. 158- Interno tettoia

Il fabbricato identificato con la particella 597 sub 2 ha una struttura in blocchi di cemento, copertura con struttura in legno, manto di copertura in eternit ed è utilizzato come stalla.

Il detto fabbricato, che è stato costruito ad una distanza inferiore a quella legale (pari a 10 m) rispetto al fabbricato censito con la particella 596 sub 2, ha un'altezza variabile tra 2,40 m e 2,75 m ed una superficie utile totale di

circa 85,04 mq ripartita in quattro ambienti (sup. utile rispettivamente pari a 44,48 mq, 12,73 mq, 14,18 mq e 13,65 mq) (Cfr. fig. n.50).

Si osserva che l'ambiente n. 4 ha una minore altezza rispetto agli altri, che è variabile da 1,55 m a 2,30 m (Cfr. fig. n.50).

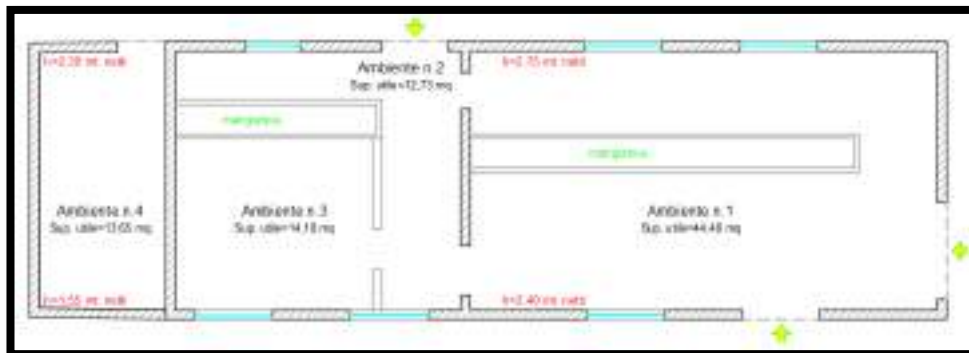


Fig. n.50– Rilievo piano terra – Fabbricato censito con la particella 597 sub 2

Al momento del sopralluogo il fabbricato si presenta in scarse condizioni di conservazione e manutenzione, è privo di rifiniture e impianti e al suo interno presenta una mangiatoia in muratura. (Cfr. all. n. 1 e successive foto dalla n. 159 alla n.164).



Foto. n. 159- Prospetto sud



Foto. n. 160- Prospetto nord



Foto. n. 161- Prospetto nord



Foto. n. 162- Prospetto ovest



Foto. n. 163- Ambiente n.3



Foto. n. 164- Ambiente n.1

Il terreno è identificato al C.T. del comune di Lamezia Terme (CZ), sezione Nicastro, con gli identificativi catastali indicati nella sottostante tabella (*Cfr. all. n.2*):

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (€)	Reddito agrario (€)
58	252	Uliveto	2	740	4,2	2,68
58	254	Vigneto	1	320	5,21	1,98
58	44	Vigneto	1	680	11,06	4,21
58	46	Uliveto	2	570	3,24	2,06
58	48	Uliveto	2	1170	6,65	4,23
		Seminativo	1	450	2,32	0,81
58	665	Uliveto	2	818	4,65	2,96
58	666	FU DA ACCERT		1210		
58	668	Uliveto	2	1113	6,32	4,02

Si precisa che la parte di terreno identificata con la particella 252 è distinta con gli identificativi catastali su menzionati sin dal 04/04/1984 a seguito del frazionamento n. 56.1/1984, pratica n. 150224 e successivamente ha subito la seguente variazione catastali:

- Variazione n. 29040.1/2007 del 09/03/2007, pratica n. CZ0087161 con cui è stata variata la qualità colturale (da seminativo a uliveto) e conseguentemente il reddito;

La parte di terreno identificata con la particella 254 è distinta con gli identificativi catastali su menzionati sin dal 04/04/1984, a seguito del frazionamento n. 56.1/1984, pratica n. 150224, e successivamente non ha subito variazioni catastali. In epoca precedente invece era una parte del terreno identificato con la particella 46.

La parte di terreno identificata con la particella 44 è distinta con gli identificativi catastali su menzionati sin dall'impianto meccanografico del 09/07/1985 e successivamente non ha subito variazioni catastali.

La parte di terreno identificata con la particella 46 è distinta con gli identificativi catastali su menzionati sin dall'impianto meccanografico del 09/07/1985 e successivamente ha subito le seguenti variazioni catastali:

- Frazionamento n. 56.1/1984 del 04/04/1984, pratica n. 150224;
- Variazione n. 55019.1/2007 del 13/12/2007, pratica n. CZ0344717 con cui è stata variata la qualità colturale (da vigneto a uliveto) e conseguentemente il reddito;

La parte di terreno identificata con la particella 48 è distinta con gli identificativi catastali su menzionati sin dall'impianto meccanografico del 09/07/1985 e successivamente ha subito le seguenti variazioni catastali:

- Frazionamento n. 56.1/1984 del 04/04/1984, pratica n. 150224:
- Frazionamento n. 9.1/1984 del 04/04/1984, pratica n. 150262:
- Variazione n. 29027.1/2007 del 09/03/2007, pratica n. CZ0087130 con cui è stata variata la qualità colturale (da seminativo a uliveto) e conseguentemente il reddito;
- Variazione n. 16861.1/2012 del 07/12/2012, pratica n. CZ0214027 con cui è stata variata la qualità colturale e conseguentemente il reddito;

La parte di terreno identificata con la particella 665 è distinta con gli identificativi catastali su menzionati a seguito della presentazione del tipo mappale n. 90459.1/2017 del 05/10/2017, pratica n. CZ0090459 e precedentemente rappresentava una porzione del terreno censito con la particella 45.

La parte di terreno identificata con la particella 666 è distinta con gli identificativi catastali su menzionati a seguito della presentazione del tipo mappale n. 90459.1/2017 del 05/10/2017, pratica n. CZ0090459 e precedentemente rappresentava una porzione del terreno censito con la particella 47.

La parte di terreno identificata con la particella 668 è distinta con gli identificativi catastali su menzionati a seguito della presentazione del tipo

mappale n. 90459.1/2017 del 05/10/2017, pratica n. CZ0090459 e precedentemente rappresentava una porzione del terreno censito con la particella 255 che è stato generato con il frazionamento n. 56 del 04/04/1984 della particella 47.

Nel vigente Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e Regolamento Edilizio Urbanistico (R.E.U.), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 3 Ottobre 2023 che è efficace dal 18 Dicembre 2023 come da pubblicazione sul BURC n. 273 del 18 Dicembre 2023, il lotto ricade in AMBITO DEL TERRITORIO URBANIZZATO - “Zona a prevalente destinazione produttiva”, ove l’attività edilizia è normata dagli art.li 63 e seguenti del REU.

Nella predetta zona le previsioni del Piano si attuano attraverso il permesso di costruire, con un Indice di utilizzazione fondiaria, Uf, non superiore a 0,35 mq/mq. Per ST superiori ad 5.000 mq è obbligatorio predisporre il piano attuativo unitario (PAU).

Nella zona sono previsti gli usi produttivi, di cui all’Art. 27, comma 2B, con l’esclusione della grande distribuzione commerciale, sono altresì previsti usi di tipo A3, A4, A7 e A8 e di tipo C3, di cui al medesimo Art. 27.

Nelle suddette particelle insistono i vincoli indicati nel Certificato di destinazione Urbanistica (*Cfr. all. n.12*).

Il terreno identificato con le precedenti particelle catastali ha una giacitura pianeggiante ed una superficie catastale di circa 7.071 mq che tuttavia non corrisponde alla realtà atteso che in fase di sopralluogo si è riscontrato che

la parte sud-ovest della particella 666, della superficie di circa 130 mq (*Cfr. fig. n. 51*), è stata annessa alla strada e che la porzione di terreno identificata con le particelle 44 e 254, diversamente da quanto indicato nelle visure catastali ove la qualità colturale delle stesse è vigneto, è coltivata ad uliveto e frutteto (*Cfr. all. n. 1 e foto dalla n.165 alla n.173*).



Fig. n. 51 – Rappresentazione porzione della particella 666 occupata dalla strada



Foto. n. 165- Particelle 666 – Particolare porzione occupata dalla strada denominata "Signora"



Foto. n. 166- Particelle 666 e 44



Foto. n. 167- Particelle 666 e 668



Foto. n. 168- Particelle 665, 48 e 46



Foto. n. 169- Particelle 668 e 665



Foto. n. 170- Particelle 665, 48 e 46



Foto. n. 171- Particelle 252



Foto. n. 172- Particelle 48 e 46



Foto. n. 173- Particelle 254

Si osserva, infine, che sui lati nord e sud esiste una servitù di passaggio aerea dell'Enel per la presenza della linea elettrica (*Cfr. all. n. 1 e foto dalla n.174 alla n.176*).



Foto. n. 174- Particelle 668 e 48



Foto. n. 175- Particelle 668,666 e 48



Foto. n. 176- Particelle 252 e 254

5.8.10. Stato di conservazione della copertura in eternit presente nei fabbricati abusivi descritti nei lotti nn. 8 e 9.

Dai sopralluoghi eseguiti è emerso che il manto di copertura dei fabbricati, abusivi, rinvenuti sui terreni descritti nei lotti 8 e 9 è costituito da pannelli di

eternit il cui stato di manutenzione e il conseguente rischio potenziale non è stato possibile verificare a causa dell'inaccessibilità del tetto.

Si evidenzia che ai sensi del D.M. 6 Settembre 1994 **non c'è un obbligo automatico di rimozione dell'amianto** ma sussiste l'obbligo del proprietario di accertare il suo stato di conservazione attraverso l'indice di degrado.

Ai fini del calcolo del predetto indice è indispensabile un'**accurata ispezione**, da effettuarsi mediante tecnici specializzati, al fine di estrarre dei campioni di materiale da sottoporre ad analisi in laboratori specializzati come ad esempio il **Centro Funzionale Strategico "Geologia e Ultrastrutture"** dell'A.R.P.A. CAL. di Castrolibero (CS).

Si precisa che la determinazione dell'indice di degrado viene effettuata mediante la verifica delle caratteristiche e dello stato di conservazione della copertura attraverso l'utilizzo di una specifica procedura codificata, che prevede l'impiego di un algoritmo, che in accordo con le indicazioni del D.M. 6 settembre 1994 valuta alcuni parametri quali: l'anno di posa del manufatto, lo spessore, la consistenza, la presenza di eventuali trattamenti superficiali, la presenza di muschi e licheni, l'esistenza di sfaldamenti e/o crepe superficiali, la presenza di stalattiti fibrose a bordo lastra, il residuo nel canale di gronda e gli affioramenti superficiali di fibre.

In base al valore dell'Indice di degrado si perviene così alla valutazione dello stato di conservazione dell'amianto e si possono determinare le azioni da

intraprendere nonché la tempistica degli interventi da eseguire per come sintetizzato nella sottostante tabella:

Indice di degrado (ID)	Stato di conservazione	Azioni da intraprendersi	Tempistica per gli interventi
Zona A Valore inferiore o pari a 10	Buono	In atto, per lo stato del manufatto e l'indice di esposizione, nessun intervento di bonifica previsto	Ogni 2 anni necessaria la valutazione dello stato della copertura a cura di tecnico identificato dal proprietario ovvero dal responsabile dell'attività svolta nell'edificio
Zona B Valore compresi tra 11 e 18	Discreto	Verifica ogni anno ovvero bonifica entro 36 mesi	Ogni anno necessaria la valutazione dello stato della copertura a cura di tecnico identificato dal proprietario ovvero dal responsabile dell'attività svolta nell'edificio
Zona C Valore compresi tra 19 e 22	Scadente	Esecuzione intervento di bonifica mediante rimozione e conferimento in discarica	Entro 12 mesi dalla valutazione
Zona D Valore superiori a 22 o pari a 30	Pessimo/degrado avanzato	Esecuzione intervento di bonifica mediante rimozione e conferimento in discarica	Entro 6 mesi dalla valutazione

6. 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”.

6.1 Provenienza dei beni pignorati descritti nei lotti nn.1 e 2

Il terreno su cui sono stati edificati i beni immobili descritti nel lotto n.1 e l'appartamento descritto nel lotto n.2, sono pervenuti al sig. omissis (esecutato) dai propri genitori in forza dell'atto di donazione rogato notaio dott. Fiore Melacrinis Napoleone in data 06/09/1991 rep. n.97345

trascritto presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Catanzaro in data 04/10/1991 reg. part. n.16290 e reg. gen. n.19430 (*Cfr. all. n.6*).

Il terreno su cui sono stati costruiti i predetti beni era a loro volta pervenuto al sig. omissis in virtù dell'atto di compravendita rogato dal notaio Fiore Melacrinis Napoleone del 19/12/1972 rep. n.57432 (*Cfr. all. n.6*).

La striscia di terreno, invece, un tempo identificata sul foglio di mappa 37 con la part. 226 sub 6 (ex 1170) è pervenuta al sig. omissis (esecutato), dalla Sig.ra omissis in virtù dell'atto di compravendita rogato dal notaio Gianluca Perrella in data 10/01/2011 rep. n.91391, trascritto presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Catanzaro in data 18/01/2011 reg. part. n.464 e reg. gen. n.727 (*Cfr. all. n.6*).

Tale ultimo bene era pervenuto alla sig.ra omissis dal sig. omissis, in forza dell'atto di donazione a rogito del notaio Fiore Melacrinis Napoleone in data 4/10/1991 rep. n.97492, trascritto a Catanzaro il 28/10/1991 ai nn.17722 del R.P. e 21109 del R.G., che a sua volta lo aveva acquistato, in forza dell'atto di compravendita rogato dal notaio Fiore Melacrinis Napoleone del 19/12/1972 rep. n.57432 (*Cfr. all. n.6*), dai coniugi Fotia Giuseppe e Ferrise Antonia.

Si precisa che nel ventennio esiste la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 del c.c.

6.2 Provenienza dei beni pignorati descritti nel lotto n.3

Il terreno censito al C.T. del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, sul foglio di mappa 37 particelle 858 e 859 è pervenuto al sig. omissis (esecutato) dal sig. omissis in forza dell'atto di compravendita rogato dal notaio dott. Fiore Melacrinis Napoleone in data 19/11/1991 rep. n.97883 trascritto presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Catanzaro in data 17/12/1991 reg. part. n.20549 e reg. gen. n.24539 (*Cfr. all. n.6*).

Il terreno censito al C.T. del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, sul foglio di mappa 37 particella 215 è pervenuto al sig. omissis (esecutato) dai sig.ri omissis e omissis in forza dell'atto di compravendita rogato dal notaio dott. Fiore Melacrinis Napoleone in data 19/11/1991 rep. n.97883 trascritto presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Catanzaro in data 17/12/1991 reg. part. n.20550 e reg. gen. n.24540 (*Cfr. all. n.6*).

Si precisa che nel ventennio esiste la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 del c.c.

6.3 Provenienza dei beni pignorati descritti nel lotto n.4

L'appartamento descritto nel lotto n.4, censito al C.U. del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, sul foglio di mappa 37 particella 929 sub 7, è pervenuto al sig. omissis (esecutato) dai genitori, omissis e omissis , in forza dell'atto di donazione rogato dal notaio Fiore

Melacrinis Napoleone in data 19/11/1991 rep. n.97883 trascritto presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Catanzaro in data 17/12/1991 reg. part. n.20548 e reg. gen. n.245380.

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato ospitante l'appartamento pignorato era pervenuto al sig. omissis in virtù dell'atto di compravendita rogato dal notaio Fiore Melacrinis Napoleone del 19/12/1972 rep. n.57432 (*Cfr. all. n.6*).

Si precisa che nel ventennio esiste la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 del c.c.

6.4 Provenienza dei beni pignorati descritti nel lotto n.5

L'appartamento descritto nel lotto n.5, censito al C.U. del comune di Gizzeria sul foglio di mappa 36 particella 203 sub 9, è pervenuto alla sig.ra omissis (esecutata) dalla società omissis

in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Perrella Gianluca in data 10/03/2005 rep. n. 71208/9221 trascritto presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Catanzaro in data 05/04/2005 reg. part. n.4652 e reg. gen. n. 8129.

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato ospitante l'appartamento pignorato era pervenuto alla società omissis

in virtù dell'atto di compravendita rogato dal

notaio Fiore Melacrinis Napoleone del 04/06/1983 rep. n. 75448, trascritto presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Catanzaro in data 04/07/1983 reg. part. n.10448 e reg. gen. n. 11884 (*Cfr. all. n.6*).

Si precisa che nel ventennio esiste la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 del c.c.

6.5 Provenienza dei beni pignorati descritti nei lotti nn. 6 e 7

I terreni descritti nei lotti nn.6 e 7, censiti al C.T. del comune di Gizzeria sul foglio di mappa 26 rispettivamente con le particelle 636 e 637 sono pervenuti ai sig.ri omissis (esecutata) ed omissis in forza dell'atto di divisione a rogito del notaio Frugieue Paolo in data 11/10/2019 rep. n. 2602 trascritto presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Catanzaro in data 25/10/2019 reg. part. n.11574 e reg. gen. n. 14395.

Le predette particelle facevano parte di un terreno, poi lottizzato, di maggiore consistenza (della superficie di 6.512 mq) identificato con le particelle 73 e 75 di proprietà dei seguenti soggetti: - omissis

omissis, in regime di

comunione legale tra loro, omissis e omissis

, in regime di separazione dei beni tra loro, omissis,

omissis

e omissis, in regime di comunione legale tra loro,

omissis

omissis

omissis, in regime di

comunione legale tra loro, omissis, in

regime di comunione legale tra loro, omissis

omissis

omissis

Il predetto terreno era pervenuto ai suddetti soggetti rispettivamente in forza dei titoli seguenti:

- ai signori omissis e omissis (omissis), omissis, in forza di compravendita con atto per notaio Iadvida Palange del 18 novembre 1994, repertorio n.196694, ivi registrato il 6 dicembre 1994 al n.2646, e trascritto a Catanzaro il 2 dicembre 1994 ai nn.22848/18909;
- alle signore omissis, in forza di compravendita con atto per notaio Francesco Notaro del 20 dicembre 1997, repertorio n.90078, ivi registrato il 29 dicembre 1997 al n.2389, e trascritto a Catanzaro il 30 dicembre 1997 ai nn.25644/21346;
- alla società "omissis" ed ai signori omissis (questi

ultimi per una parte di quota), omissis, nonché

omissis, in forza di compravendita

con atto per notaio Iadvida Palange del 17 giugno 1998, repertorio n.226573, ivi registrato il 7 luglio 1998 al n.1131, e trascritto a Catanzaro il 24 giugno 1998 ai nn.11695/9524;

- ai signori omissis, in forza di successione a causa di morte del padre signor omissis;
- alle signore omissis;
- al signor omissis

- ai signori omissis
- ai signori omissis

Si precisa che nel ventennio esiste la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 del c.c.

6.6 Provenienza dei beni pignorati descritti nel lotto n.8

Il terreno descritto nel lotto n.8, censito al C.U. del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, sul foglio di mappa 43 con la particella 37, è pervenuto alla sig.ra omissis (esecutata) dai sig.ri omissis e

omissis in forza dell'atto di compravendita rep. 88598 del
26/10/1988, trascritto presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Catanzaro
in data 18/11/1988 reg. part. n.18857 e reg. gen. n. 22445 (Cfr. all. n.6).
Si precisa che nel ventennio esiste la continuità delle trascrizioni ai sensi
dell'art. 2650 del c.c.

6.7 Provenienza dei beni pignorati descritti nel lotto n.9

Il compendio descritto nel lotto n.9, censito al C.U. del comune di Lamezia
Terme, sezione Nicastro, sul foglio di mappa 58 con le particelle 252, 254,
44, 596 sub 2, 597 sub 2, 46, 48, 665, 666, 668, è pervenuto alla sig.ra omissis
(esecutata) dal sig. omissis in forza dell'atto di
compravendita rep. 85648 del 17/07/1987, trascritto presso l'ufficio di
pubblicità immobiliare di Catanzaro in data 27/07/1987 reg. part. n.10789 e
reg. gen. n. 13135 (Cfr. all. n.6).
Si precisa che nel ventennio esiste la continuità delle trascrizioni ai sensi
dell'art. 2650 del c.c.

7. 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”.*

I beni descritti nei lotti nn. 1 e 2 sono di proprietà piena ed esclusiva del sig. omissis (esecutato) e, pertanto, non necessita la predisposizione di alcun progetto di divisione.

I beni descritti nei lotti 3 e 4 sono di proprietà piena ed esclusiva del sig. omissis (esecutato) e, pertanto, non necessita la predisposizione di alcun progetto di divisione.

Il bene descritto nel lotto 5 è di proprietà piena ed esclusiva della sig.ra omissis (esecutata) e, pertanto, non necessita la predisposizione di alcun progetto di divisione.

I beni descritti nei lotti 6 e 7 sono in comproprietà per la quota di 1/2 ciascuno tra i sig.ri

- omissis nata a NICASTRO (CZ) il omissis, CF: omissis;
- omissis nato a NICASTRO (CZ) il omissis, CF: omissis;

Si evidenzia che il pignoramento ha interessato solo la quota della sig.ra omissis e che i predetti beni, essendo lotti di terreno edificabili con uguali caratteristiche geometriche ed urbanistiche, potrebbero essere oggetto di un progetto di divisione in natura che potrebbe concretizzarsi con l'assegnazione all'esecutata del bene descritto nel lotto n. 6 e al sig. omissis del bene descritto nel lotto n.7 o viceversa.

I beni descritti nei lotti 8 e 9 sono di proprietà piena ed esclusiva della sig.ra omissis (esecutata) e, pertanto, non necessitano di alcun progetto di divisione.

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

I beni pignorati, descritti nei lotti nn.1 e 2, sono nella disponibilità del sig. omissis (esecutato).

Si precisa che mentre i beni descritti nel lotto n.1 sono utilizzati dall’esecutato e dal relativo nucleo familiare come propria abitazione l’appartamento descritto nel lotto n. 2 è da questi utilizzato come deposito.

I beni pignorati, descritti nei lotti nn. 3 e 4, sono nella disponibilità del sig. omissis (esecutato).

Si precisa che mentre i beni descritti nel lotto n.3 sono utilizzati dall'esecutato e dal relativo nucleo familiare come propria abitazione l'appartamento descritto nel lotto 4 è libero.

Il bene pignorato, descritto nel lotto n.5, è nella disponibilità della sig.ra omissis (esecutata).

I beni pignorati, descritti nei lotti nn. 6 e 7, per la quota di 1/2 sono nella disponibilità sig.ra omissis (esecutata).

I beni descritti nei lotti 8 e 9 sono nella disponibilità della sig.ra omissis (esecutata) (Cfr. all. 16).

9. Quesito n. 8

“Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione”

Gli esecutati Sig. omissis e sig.ra omissis sono coniugati e in regime patrimoniale di separazione legale dei beni ai sensi dell'art. 162, secondo comma del C.C., avendo contratto matrimonio nel Comune di Lamezia Terme (CZ) in data 17/04/1994 (Cfr. all. n.14). **L'esecutato, omissis**, è coniugato con la sig.ra Pileggi Teresa. Essi hanno contratto matrimonio nel Comune di Lamezia Terme (CZ) in data 21/07/1985 ed hanno optato per il regime di **separazione legale dei beni**, in

data 06/07/2000, con atto rogato dal notaio Fiore Melacrinis Napoleone rep. n.°106468 raccolta 17586 (*Cfr. all. n.14*).

L'esecutata, omissi, era coniugata con il sig. omissis (oggi deceduto), avendo contratto matrimonio nel Comune di Nicastro (ora Lamezia Terme) in data 15/12/1963 quindi in epoca precedente alla L.151/75 sul diritto di famiglia. Dall'estratto dell'atto di matrimonio si è evinto che essi avevano stipulato in data 17/07/1987, con atto rogato dal notaio Fiore Melacrinis Napoleone, una convenzione matrimoniale optando per il regime patrimoniale di separazione legale dei beni (*Cfr. all. n.14*).

L'esecutata, omissis, è coniugata con il sig. omissis, avendo contratto matrimonio nel Comune di Lamezia Terme in data 24/07/1982.

Dall'estratto dell'atto di matrimonio si è evinto che essi hanno optato per il regime patrimoniale di separazione legale dei beni con atto a rogito del notaio Mario Bilangione del 31/01/2005 (*Cfr. all. n.14*).

Successivamente con atto a rogito del notaio Maria Lo Schiavo i predetti coniugi hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi dell'art. 167 del CC.

Il pretto fondo, poi, è stato modificato in data 01/02/2023 con atto a rogito del notaio Marino Sabrina.

10. 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 sull'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 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)”

Lotti nn. 1, 2, 3 e 4

Gli immobili pignorati, costituenti i lotti nn.1, 2, 3 e 4 della presente relazione, ubicati in via degli Uliveti del comune di Lamezia Terme (CZ), non sono sottoposti alla verifica d'interesse culturale e storico di cui al D. Lgs n. 42/2004 e s.m.i. (c.d. Codice dei beni culturali e del paesaggio) da parte della Soprintendenza e ricadono in una zona su cui non insistono vincoli di natura paesaggistica (ai sensi D. Lgs n.42/2004 e s.m.i.).

La suddetta area non ricade in zona di attenzione in virtù del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni del Distretto idrografico Appennino Meridionale (PGRA DAM) approvato ai sensi dell'art. 66 del d.lgs. 152/2006, dal Comitato Istituzionale Integrato in data 3 marzo 2016.

Essa non ricade nemmeno in area di pericolosità idraulica e non è soggetta a rischio idraulico e frane in virtù del PAI adottato con delibera di Conferenza Istituzionale Permanente (CIP) n.2 del 24 ottobre 2024, ma ricade in zona sismica di prima categorie e, pertanto, ogni intervento strutturale dovrà essere denunciato all'ufficio dell'ex Genio Civile (*Cfr. all. 12 e fig. n. 52*).

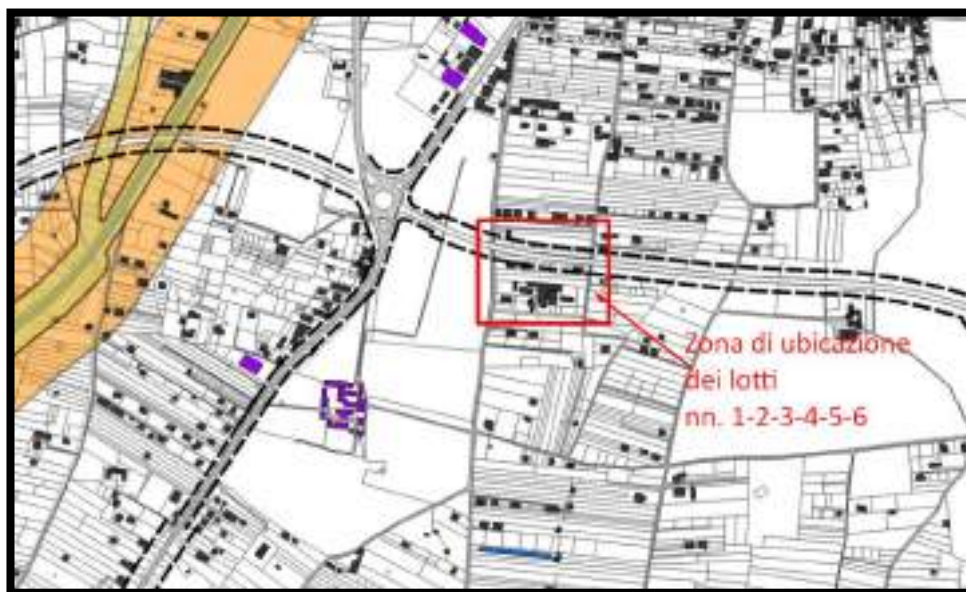


Fig. n. 52 – Stralcio carta dei vincoli pian. Sovraordinata tav. 3 allegata al PSC

In base alle Tav.1.1 “Carta dei Vincoli”, allegata al PSC vigente, i predetti lotti sono soggetti ai vincoli sotto indicati (*Cfr. all. 12 e fig. n.53*):

Il lotto n. 1 ricade nella rete stradale esistente e, pertanto, è soggetto alle prescrizioni e limitazioni di cui all'art. 44 del REU.

Il lotto n. 3 ricade nella rete stradale esistente, nonché in parte nella fascia di rispetto stradale e, pertanto, è soggetto alle prescrizioni e limitazioni di cui all'art. 44 del REU (*Cfr. all. 12*).

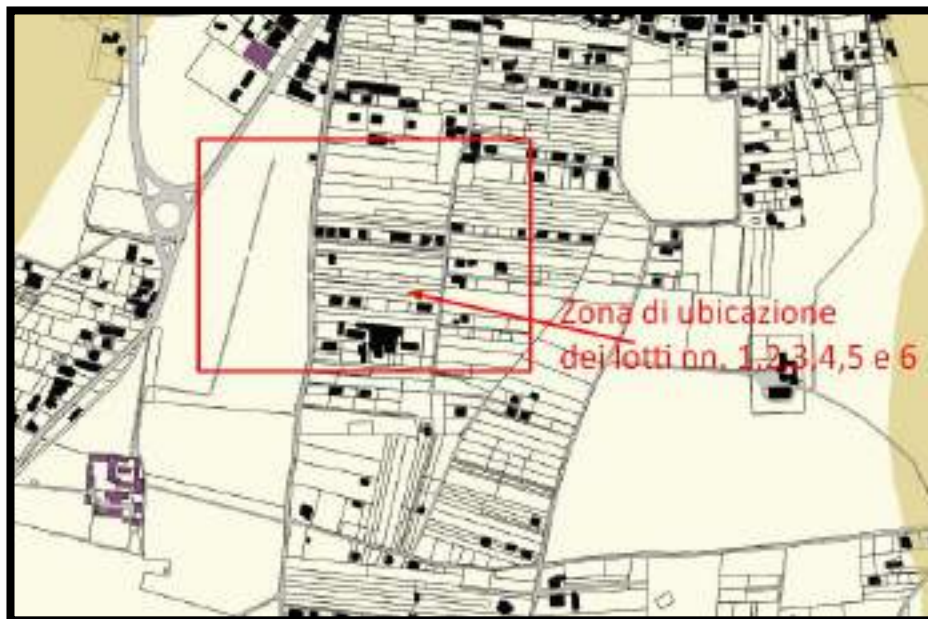


Fig. n. 53 – Stralcio carta dei vincoli tav. 1.1 allegata al PSC

I beni descritti nei precedenti lotti, a seguito della pubblicazione in data 18/12/2023 sul BURC del P.S.C. del comune di Lamezia Terme, approvato in data 03/10/2023 con delibera n. 33 del C.C., ricadono in zona denominata “*Insedimenti diffusi*” e pertanto saranno soggetti ai limiti e prescrizioni indicate nell’art. 73 del REU (*Cfr. all. 12*).

In riferimento agli appartamenti descritti nei lotti nn. 2 e 4 si precisa che non ci sono spese condominiali da calcolare, atteso che non è stato costituito alcun condominio.

Non sono state riscontrate, domande giudiziali trascritte, convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro i debitori se non quelli indicati negli estratti degli atti di matrimonio (*Cfr. all. ti nn. 3, 4 e 5*).

Si evidenzia che la capacità edificatoria dei terreni descritti nel lotto n. 3 è stata utilizzata per la costruzione del fabbricato descritto nel medesimo lotto e censito sul foglio 37 particella 2973 sub 1 e 2.

Si precisa, infine, che sul lotto n.4 è stato trascritto, in data 17/04/1998 reg. part. n. 5847 e reg. gen. n. 7048, un atto unilaterale d'obbligo edilizio (rogato dal notaio Fiore Melacrinis Napoleone in data 02/04/1998 rep. n.116962) a favore del Comune di Lamezia Terme e contro omissis.

Con il predetto atto, propedeutico al completamento della pratica di condono dell'immobile descritto nel lotto n.4, il sig. omissis si impegnava a destinare l'appartamento a propria abitazione e, qualora avesse optato per la vendita o la locazione dello stesso, a rispettare le condizioni dettate dalla convenzione tipo del comune di Lamezia Terme approvata con delibera n.556 del 19/03/1992 (*Cfr. all. n.19*).

Da tutto quanto sopra esposto discende che sui potenziali acquirenti dei beni pignorati ricadono:

- Gli oneri, esplicitati nei paragrafi 14.1, 14.2, 14.3, 14.4 derivanti dalla sanatoria e/o demolizione delle difformità edilizie e catastali riscontrate nonché dal completamento dell'iter amministrativo del condono;
- gli oneri per la realizzazione delle opere di finitura nell'appartamento descritto nel lotto n.2 (trattandosi d'immobile privo di opere di finitura e impianti);

- gli oneri derivanti dalle prescrizioni scaturenti dal REU allegato al PSC approvato in data 03/10/2023 con deliberazione del consiglio comunale n. 33 (Pubblicato sul BURC in data 18/12/2023);
- gli oneri, determinati da una ditta specializzata, per il controllo del funzionamento degli impianti e il loro adeguamento alle norme vigenti;
- gli eventuali oneri derivanti dalla riparazione delle infiltrazioni riscontrate nel garage descritto nel lotto n.1;
- gli oneri derivanti dalla richiesta di autorizzazione all'allaccio fognario e idrico (non rinvenuta nei fascicoli dei condoni presenti presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale) relativamente ai lotti nn. 1,2,3 e 4;
- gli oneri derivanti dall'allaccio alla linea fognaria comunale al momento inesistente relativamente ai lotti nn. 1,2,3 e 4;
- gli oneri per l'ottenimento del certificato di agibilità per ciascun bene;
- gli oneri per l'aggiornamento delle planimetrie catastali di ciascun lotto;
- gli oneri derivanti dalla voltura delle utenze domestiche (elettriche, idriche fognarie ecc.) per ciascun lotto;
- gli oneri per il pagamento della quota di corrente elettrica delle scale relativamente al fabbricato in cui sono inseriti i lotti 2 e 4;
- gli oneri derivanti dal perfezionamento dell'accatastamento dei beni censiti con la particella 2073 sub 1 e 2 i cui dati di classamento quali

la categoria, la classe, la consistenza e la rendita sono valori presunti, attribuiti ai sensi dell'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010;

- le spese per il trasferimento degli immobili, che dipendono da diversi fattori e che variano a seconda che l'acquisto venga effettuato in presenza o meno dei benefici di prima casa (Lotti nn. 1, 2, 3 e 4). Si precisa a tal fine che nell'ipotesi in cui il venditore sia un privato e la vendita venga effettuata senza iva e in assenza di benefici per la prima casa sono dovute le seguenti imposte: Registro pari a 9% del prezzo di vendita o del valore catastale (pari a Rendita catastale x1,05x120) se si ricade nel sistema di prezzo-valore con un minimo di €1.000,00 – Ipotecaria pari a € 50,00 e catastale pari a € 50,00.

Diversamente, nell'ipotesi in cui la vendita sia effettuata da un privato e senza iva ma in presenza di benefici per la prima casa, sono dovute le seguenti imposte: Imposta di registro proporzionale nella misura del 2% del prezzo di vendita o del valore catastale (pari a Rendita catastale x1,05x110) – Imposta ipotecaria fissa di 50 euro – e catastale fissa di 50 euro.

Per quanto concerne le spese di trasferimento dei terreni descritti nel lotto n. 3 si precisa che nell'ipotesi in cui l'acquirente non sia agricoltore sono dovute le seguenti imposte: Registro pari a 15% del valore di vendita (con un minimo di € 1.000,00) – Ipotecaria pari a € 100,00 e catastale pari a € 100,00.

Diversamente, se l'acquirente è un imprenditore agricolo professionale (comprese le società agricole di ogni tipo) o un coltivatore diretto, l'imposta sarà dell'1% sul prezzo di acquisto.

Si evidenzia, inoltre, che in entrambi i casi il sistema del prezzo-valore si applica a condizione che:

- ✓ il fabbricato che si acquista sia a uso abitativo (quindi, solo abitazioni, con o senza requisiti "prima casa");
 - ✓ l'acquirente sia un privato che non agisce nell'esercizio di attività commerciale, artistica o professionale (non è ammesso, per esempio, per l'acquisto dello studio del professionista);
 - ✓ l'acquirente richieda esplicitamente al notaio o al professionista delegato alla vendita, all'atto della compravendita, l'applicazione della regola del prezzo-valore;
 - ✓ le parti indichino nell'atto l'effettivo importo pattuito per la cessione;
- Gli oneri per la costituzione della servitù di passaggio al fine di poter accedere ai beni descritti nel lotto n. 1 nonché per la regolarizzazione della servitù di passaggio esistente per accedere, dal civico 47 di via degli Uliveti, ai beni descritti nei lotti n. 2 e 4;
 - I costi per la registrazione del decreto di trasferimento;
 - I costi di cancellazione delle formalità.

Lotto n. 5

L'appartamento descritto nel lotto n. 5 è ubicato in un fabbricato, sito in viale stazione del comune di Gizzeria, che non è sottoposto alla verifica d'interesse culturale e storico di cui al D. Lg n. 42/2004 e s.m.i. (c.d. Codice dei beni culturali e del paesaggio) da parte della Soprintendenza ma che ricade in una zona sottoposta a vincolo di natura paesaggistica (ai sensi del D. Lgs n.42/2004 art. 142, comma 1, lettere a) e c) e ai sensi dell'art. 136, comma 1 lettera d) e s.m.i.,) nonché a vincolo sismico e, pertanto, in virtù di quest'ultimo vincolo ogni intervento strutturale dovrà essere denunciato all'ufficio dell'ex Genio Civile.

L'area di ubicazione del bene ricade all'interno della perimetrazione delle aree con alto pericolo di erosione costiera (P3) ed è soggetta a tutte le prescrizioni contenute nelle norme tecniche di attuazione pubblicate sul BURC n. 79 della Regione Calabria in data 22/07/2016 e allegate al Piano di Bacino Stralcio di erosione Costiera (*Cfr. all. 12*).

Il bene ricade, anche, in area soggetta a rischio frane di tipo A e pertanto dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute negli artt.li 9 e 10 delle NTA allegate al PAI.

La zona di ubicazione del bene è individuata nel PGRA (Piano di gestione del rischio alluvioni) come area di attenzione ed è soggetta alle prescrizioni contenute nel quadro Territoriale Regionale Paesaggistico (QTRP), approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 134 del 01/08/2016, che costituisce lo strumento attraverso il quale la Regione Calabria persegue

l'attuazione delle politiche di Governo del Territorio e della Tutela del Paesaggio.

Si osserva che il predetto lotto è assoggettato alle prescrizioni e alle limitazioni contenute nel REU allegato al P.S.C. individuate per la zona B1 (Ambito Residenziale Integrato Consolidato), nonché alle limitazioni previste dalla legge urbanistica regionale (L. 19/2002 e s.m.i.).

Si specifica, poi, che il bene descritto nel lotto n. 5 è soggetto ai vincoli scaturenti dal regolamento condominiale e dalla comunicazione dell'Amministratore pro tempore del condominio ospitante il bene pignorato, pervenuta in data 02/07/2025, è emerso che (*Cfr. all. n. 21*):

- ✓ ci sono quote condominiali da versare, per il periodo di gestione 01/09/2024-31/08/2025, pari ad € 522,15 a titolo di esercizio ordinario e ad € 238,66 a titolo di esercizio straordinario relativi a lavori di manutenzione straordinaria eseguiti sulle parti comuni dello stabile.

Sui potenziali acquirenti del bene descritto nel lotto n. 5 ricadono:

- Gli oneri derivanti dalla sanatoria delle opere realizzate in assenza o in difformità del permesso a costruire (esplicitati nel paragrafo 14.5);
- Gli oneri per l'ottenimento del certificato di agibilità;
- Gli oneri condominiali arretrati relativi agli ultimi due anni dall'acquisto in asta;
- Gli oneri, in proporzione ai millesimi di proprietà, derivanti dall'eventuale sanatoria delle difformità esistenti sulle parti comuni dei fabbricati in cui sono ubicati i cespiti oggetto di relazione;

- Gli oneri derivanti dalle prescrizioni scaturenti dalle NTA allegate al PAI e al Piano di erosione costiera;
- Gli oneri derivanti dal regolamento edilizio allegati al PSC vigente;
- Gli oneri concernenti l'aggiornamento delle planimetrie catastali;
- Gli eventuali oneri per il controllo degli impianti determinati da una ditta specializzata;
- Gli eventuali oneri per l'allaccio fognario, idrico ed elettrico (ENEL);
- Le servitù esistenti comprese quelle non trascritte;
- Gli oneri per la redazione del certificato di idoneità statica e delle relative prove;
- Le spese per il trasferimento degli immobili che dipendono da diversi fattori e variano a seconda che l'acquisto venga effettuato in presenza o meno dei benefici di prima casa.

A tal proposito si precisa che nell'ipotesi in cui il venditore sia un privato e la vendita venga effettuata senza iva e in assenza di benefici per la prima casa sono dovute le seguenti imposte: Registro pari a 9% del prezzo di vendita o del valore catastale (pari a Rendita catastale x1,05x120) se si ricade nel sistema di prezzo-valore con un minimo di €1.000,00 – Ipotecaria pari a € 50,00 e catastale pari a € 50,00.

Nella diversa ipotesi in cui la vendita sia effettuata da un privato e senza iva ma in presenza di benefici per la prima casa sono dovute le seguenti imposte: Imposta di registro proporzionale nella misura del 2% del prezzo di vendita o del valore catastale (pari a Rendita catastale

x1,05x110) – Imposta ipotecaria fissa di 50 euro – e catastale fissa di 50 euro.

Si evidenzia, infine, che in entrambi i casi il sistema del prezzo-valore si applica a condizione che:

- ✓ il fabbricato che si acquista sia a uso abitativo (quindi, solo abitazioni, con o senza requisiti “prima casa”);
 - ✓ l’acquirente sia un privato che non agisce nell’esercizio di attività commerciale, artistica o professionale (non è ammesso, per esempio, per l’acquisto dello studio del professionista);
 - ✓ l’acquirente richieda esplicitamente al notaio o al professionista delegato alla vendita, all’atto della compravendita, l’applicazione della regola del prezzo-valore;
 - ✓ le parti indichino nell’atto l’effettivo importo pattuito per la cessione;
- I costi per la registrazione del decreto di trasferimento;
 - I costi di cancellazione delle formalità;
 - Gli oneri e i vincoli derivanti dall’applicazione del regolamento condominiale;

Dall’analisi delle formalità eseguite presso la conservatoria dei beni immobiliari di Catanzaro è emerso che sugli immobili oggetto di relazione non sono state trascritte domande giudiziali.

Lotti nn. 6 e 7

I beni descritti nei lotti nn. 6 e 7 sono ubicati in località Sperone del comune di Gizzeria che è una zona sottoposta a vincolo di natura paesaggistica (ai sensi del D. Lgs n.42/2004 art. 142, comma 1, lettere a) e d)) (*Cfr. all. 12*), nonché a vincolo sismico e, pertanto, in virtù di quest'ultimo vincolo ogni intervento strutturale dovrà essere denunciato all'ufficio dell'ex Genio Civile. L'area di ubicazione dei beni descritti nei detti lotti non ricade all'interno della perimetrazione delle aree con pericolo di erosione costiera, idraulico o frane. La predetta zona, inoltre, non ricade nel PGRA (Piano di gestione del rischio alluvioni) ed è soggetta alle prescrizioni contenute nel quadro Territoriale Regionale Paesaggistico (QTRP), approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 134 del 01/08/2016, che costituisce lo strumento attraverso il quale la Regione Calabria persegue l'attuazione delle politiche di Governo del Territorio e della Tutela del Paesaggio.

Si osserva che il predetto lotto è assoggettato alle prescrizioni e alle limitazioni contenute nel REU allegato al P.S.C. individuate per la zona BT2 (Ambito a Pianificazione Particolareggiata Definita a carattere Turistico), nonché alle limitazioni previste dalla legge urbanistica regionale (L. 19/2002 e s.m.i) e alle prescrizioni e limitazioni contenute nel Piano di lottizzazione convenzionato denominato "Sperone", che è stato approvato dal C.C. del comune di Gizzeria con delibera n. 7 del 31/3/2005, ove è indicata la capacità edificatoria e le caratteristiche di ogni lotto (*Cfr. all.ti nn.10 e 12*).

Sui potenziali acquirenti i ricadono:

- Gli oneri derivanti dall'attuazione del piano di lottizzazione "Sperone";
- Gli oneri derivanti dalla pulizia dei lotti;
- Gli oneri derivanti dalla manutenzione e ripristino delle opere di urbanizzazione esistenti nella lottizzazione;
- Gli oneri derivanti dalle prescrizioni scaturenti dalle NTA allegate al PAI e al Piano di erosione costiera;
- Gli oneri derivanti dal regolamento edilizio allegati al PSC vigente;
- Le servitù esistenti comprese anche quelle non trascritte;
- Il versamento dell'imposta IMU al comune di Gizzeria;
- Le spese per il trasferimento dei beni (si precisa che nell'ipotesi in cui il venditore sia un privato e la vendita venga effettuata senza iva sono dovute le seguenti imposte: Registro pari a 9% del valore fiscale (pari al prezzo di acquisto) – Ipotecaria pari a € 50,00 e catastale pari a € 50,00).
- I costi per la registrazione del decreto di trasferimento;
- I costi di cancellazione delle formalità;

Dall'analisi delle formalità eseguite presso la conservatoria dei beni immobiliari di Catanzaro è emerso che sugli immobili oggetto di relazione non sono state trascritte domande giudiziali.

Lotto n. 8

Il terreno descritto nel lotto n. 8 è ubicato in località Carrà del comune di Lamezia Terme che è una zona sismica di I categoria e, pertanto, ogni intervento edilizio dovrà essere denunciato preventivamente all'ufficio dell'ex Genio Civile.

In base alle Tav.1.1 "Carta dei Vincoli" e Tav. 3 "Vincolistica della Pianificazione sovraordinata il terreno descritto nel predetto lotto ricade in zona sottoposta (*Cfr. all. 12*):

- Ai limiti della Classe 3, e pertanto è soggetto alle prescrizioni e limitazioni indicate nell'art.12 comma 6) del R.E.U (*Cfr. all. n.12*);
- A vincolo paesaggistico di cui al D. L.gsv. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c). Si precisa che per le aree sottoposte a tale vincolo valgono le norme di tutela di cui all'art.3, comma 4, punto 3, lettera c), delle "Disposizioni Normative" del quadro territoriale regionale paesaggistico (QTRP) e dell'art. 12 comma 16 del R.E.U (*Cfr. all. n.12*).
- In area di pericolosità idraulica in parte P2 e in parte P3 e di rischio idraulico in parte R2, in parte R3 e in parte R4 e pertanto è soggetto ai vincoli e limitazioni indicate nelle norme tecniche allegate al Piano Stralcio di Bacino del Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale adottato con Delibera di Conferenza Istituzionale Permanente (CIP) n.2 del 24 ottobre 2024 (PAI 2024).

Si osserva che il predetto lotto è inoltre assoggettato alle prescrizioni e alle limitazioni, contenute nel REU allegato al P.S.C., individuate per la zona

agricola periurbana (art. 84 del REU) (*Cfr. all. n.12*), nonché alle limitazioni previste dalla legge urbanistica regionale (L. 19/2002 e s.m.i).

Sui potenziali acquirenti ricadono:

- Gli oneri derivanti dalla demolizione del fabbricato realizzato in assenza del permesso a costruire (esplicitati nel paragrafo 14.8);
- Gli oneri derivanti dalla rimozione e smaltimento copertura in eternit presente sul fabbricato descritto nel predetto lotto;
- Gli oneri derivanti dalle prescrizioni scaturenti dalle NTA allegate al PAI 2024;
- Gli oneri derivanti dal regolamento edilizio allegati al PSC vigente;
- Le servitù esistenti comprese anche quelle non trascritte;
- Gli oneri catastali derivanti dalla variazione della qualità colturale, atteso che non c'è coincidenza tra quella riscontrata in fase di sopralluogo con quella indicata nella visura catastale;
- Gli oneri catastali derivanti dalla variazione della qualità colturale della particella n. 37, atteso che non c'è coincidenza tra quella riscontrata in fase di sopralluogo con quella indicata nella visura catastale;
- Il versamento dell'imposta IMU al comune di Lamezia Terme;
- Le spese per il trasferimento dei beni. Si precisa che nell'ipotesi in cui l'acquirente non sia agricoltore sono dovute le seguenti imposte: Registro pari a 15% del valore di vendita (con un minimo di € 1.000,00) – Ipotecaria pari a € 100,00 e catastale pari a € 100,00.

Diversamente se l'acquirente è un imprenditore agricolo professionale (comprese le società agricole di ogni tipo) o un coltivatore diretto l'imposta sarà dell'1% sul prezzo di acquisto.

- I costi relativi per l'istituzione di una servitù di passaggio atteso che il predetto terreno non è accessibile da via pubblica;
- I costi per la registrazione del decreto di trasferimento;
- I costi di cancellazione delle formalità;

Dall'analisi delle formalità, eseguite presso la conservatoria dei beni immobiliari di Catanzaro, è emerso che sugli immobili oggetto di relazione non sono state trascritte domande giudiziali.

Lotto n. 9

I beni descritti nel lotto n. 9 sono ubicati in via del Progresso del comune di Lamezia Terme che è una zona sismica di I categoria e, pertanto, ogni intervento edilizio dovrà essere preventivamente denunciato all'ufficio dell'ex Genio Civile.

In base alle Tav.1.1 "Carta dei Vincoli" e Tav. 3 "Vincolistica della Pianificazione sovraordinata" le particelle costituenti il lotto sono soggette a precisi vincoli (*Cfr. all. 12*).

Più precisamente le p.lle 44,46,48, 254, 666 e 668 ricadono nella fascia di rispetto stradale e pertanto sono soggette alle prescrizioni e limitazioni di cui all'art. 44 del REU (*Cfr. all. n.12*); le p.lle 46,48, 252, 254 e 665 ricadono, in zona Classe 4 - Vincolo per rischio idraulico e di stabilità dei versanti e

pertanto sono soggette a tutte le prescrizioni e limitazioni indicate negli art.li 12 comma 2) e 26 comma 2) del R.E.U e inoltre, fermo restando quanto previsto dall'art. 12 e all'Art. 26, comma 2, in tale zona è vietata ogni nuova edificazione (*Cfr. all. n.12*).

Le p.lle 44,48, 252, 254, 596, 597, 665, 666 e 668 ricadono in zona sottoposta ai limiti della Classe 3 e pertanto sono soggette alle prescrizioni e limitazioni indicate nell'art.12 comma 6) del R.E.U. (*Cfr. all. n.12*) mentre le p.lle 44, 46, 48, 252, 254, 596, 597, 665, 666 e 668 ricadono in zona sottoposta al vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c). Si precisa, ancora, che per le aree sottoposte a tale vincolo valgono le norme di tutela di cui all'art.3, comma 4, punto 3, lettera c), delle “Disposizioni Normative” del quadro territoriale regionale paesaggistico (QTRP) e dell'art. 12 comma 16 del R.E.U. (*Cfr. all. n.12*).

Le p.lle 44, 46, 48, 252, 254,596, 597, 665, 666 e 668 ricadono nelle aree di attenzione del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni del Distretto idrografico Appennino Meridionale (PGRA DAM), approvato ai sensi dell'art. 66 del d.lgs. 152/2006, dal Comitato Istituzionale Integrato in data 3 marzo 2016 e pertanto saranno soggette alle prescrizioni e limitazioni indicate nel predetto piano (*Cfr. all. n.12*).

Le p.lle 44, 48, 252, 596, 597, 665, 666, 668, in forza del Piano Stralcio di Bacino del Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale adottato con Delibera di Conferenza Istituzionale Permanente (CIP) n. 2 del 24 ottobre 2024 (PAI 2024) ricadono in aree di pericolosità idraulica P1 e di rischio

idraulico R2 e pertanto sono soggette ai vincoli e limitazioni indicate nelle norme tecniche allegate al predetto piano (*Cfr. all. 12*).

Si osserva, infine, che il predetto lotto è assoggettato alle prescrizioni e alle limitazioni contenute nel REU allegato al P.S.C. individuate per le zone a prevalente destinazione produttiva (art. 63 e seguenti del REU), nonché alle limitazioni previste dalla legge urbanistica regionale (L. 19/2002 e s.m.i).

Tanto precisato si evidenzia che sui potenziali acquirenti ricadono:

- Gli oneri derivanti dalla demolizione dei fabbricati identificati con le particelle 596 sub 2 e 597 sub 2 realizzati in assenza del permesso a costruire (esplicitati nel paragrafo 14.9);
- Gli oneri derivanti dalla rimozione e smaltimento copertura in eternit presente sui fabbricati descritti nel predetto lotto;
- Gli oneri derivanti dalle prescrizioni scaturenti dalle NTA allegate al PAI 2024;
- Gli oneri derivanti dal regolamento edilizio allegati al PSC vigente;
- Le servitù esistenti comprese anche quelle non trascritte;
- Gli oneri per l'istituzione dell'eventuale servitù di passaggio;
- Il versamento dell'imposta IMU al comune di Lamezia Terme;
- Le spese per il trasferimento dei terreni. Si precisa che sono dovute le seguenti imposte: Registro pari a 15% del valore di vendita (con un minimo di € 1.000,00) – Ipotecaria pari a € 100,00 e catastale pari a €100,00;

- Gli oneri catastali derivanti dalla variazione della qualità colturale delle particelle nn. 44, 48, 254, atteso che non c'è coincidenza tra quella riscontrata in fase di sopralluogo con quella indicata nella visura catastale;
- I costi relativi per l'istituzione di una servitù di passaggio atteso che il predetto terreno non è attualmente accessibile dalla via pubblica;
- I costi per la registrazione del decreto di trasferimento;
- I costi di cancellazione delle formalità;

Dall'analisi delle formalità eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro è emerso che sugli immobili oggetto di relazione non sono state trascritte domande giudiziali.

Cause Civili rinvenute in cui sono interessati gli esecutati

Dalle ricerche eseguite presso la Cancelleria, sezione civile, del Tribunale di Lamezia Terme è emerso che a carico degli esecutati sono in corso i seguenti procedimenti civili (*Cfr. all. n.20*):

- Causa civile RGAC n.55/2022, pendente davanti al Giudice onorario Marino Reda, promossa da omissis contro Belgirate Securitisation S.r.l.;
- Causa civile RGAC n.572/2025, pendente davanti al Giudice onorario Francesco Tallarico, promossa da omissis, omissis e omissis contro omissis e omissis+2;

- Causa civile RGAC n.1055/2019, pendente davanti al Giudice onorario Anna Francesca Annunziata Destito, promossa da omissis +1 contro Fino2 Securitisation S.r.l.

11. Quesito n. 10

“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente (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 relativi per le cancellazioni”

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l’Agenzia del Territorio di Catanzaro (Cfr. all.ti nn. 3, 4 e 5) con riferimento a:

- omissis nato a LAMEZIA TERME (CZ) il omissis, CF: omissis (attuale proprietario dei beni descritti nei lotti 1 e 2 per la quota di 1/1 e dei lotti 3 e 4 per la quota di 1/7 ed esecutato);
- omissis nato a NICASTRO (CZ) il omissis , CF: omissis (attuale proprietario dei beni descritti nei lotti 5 e 6 per la quota di 1/1 e dei lotti 3 e 4 per la quota di 1/7 ed esecutato);
- omissis nata a LAMEZIA TERME (CZ) il omissis , CF: omissis (attuale proprietaria dei beni descritti nel

lotto n.7 ed eseguita);

- omissis nata a NICASTRO (CZ) il omissis, CF: omissis (attuale proprietaria dei beni descritti nel lotto 10 per la quota di 1/1 e dei lotti 8 e 9 per la quota di 1/2 ed eseguita);
- omissis nata a NICASTRO (CZ) il omissis, CF: omissis (attuale proprietaria dei beni descritti nei lotti 11 e 12 per la quota di 1/1 ed eseguita);
- omissis nato a omissis, CF: omissis (Proprietario nel ventennio del bene descritto nel lotto n.10)

è emerso che i beni oggetto di pignoramento descritti nei lotti nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 sono gravati dalle formalità di seguito indicate:

- **Iscrizione contro** del 11 settembre 2000 reg. part. n.2274 reg. gen. 18862, scaturente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento con atto del notaio Fiore Melacrinis Napoleone del 07/09/2000 rep. n.126437 (Capitale £ 1.000.000.000,00 –Tasso: 7,759% - Totale £ 1.500.000.000,00), a favore di Artigiancassa – Cassa per credito alle imprese artigiane S.p.A. con sede in Catanzaro contro omissis e omissis, debitore non datore di ipoteca. L'ipoteca ha per oggetto l'appartamento censito al C.U. del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, sul foglio di mappa 37 particella 929 sub 3 (**lotto n.2**), nonché altri beni non oggetto di perizia.

- **Iscrizione contro** del 15 giugno 2007 reg. part. n.2467 reg. gen. 11007, scaturente da ipoteca legale derivante da atto pubblico amministrativo rep. n. 1912/30 del 18/04/2008 emesso da E.TR. S.P.A. ai sensi dell'art. 77 DPR n. 602 del 29/09/1973 (Capitale € 25.356,60–Tasso: 8,4%- Totale € 50.713,20), a favore di E.TR. S.P.A. con sede in Cosenza contro omissis L'ipoteca ha per oggetto il terreno censito al C.T. del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, sul foglio di mappa 43 particella 37 (**Lotto n.8**); il terreno censito al C.T. del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, sul foglio di mappa 58 particelle 254,45 e 44 (**Lotto n.9**), nonché altri beni non oggetto di perizia.
- **Iscrizione contro** del 8 maggio 2008 reg. part. n.1174 reg. gen. 7087, scaturente da ipoteca legale derivante da atto pubblico amministrativo rep. n. 1912/30 del 18/04/2008 emesso da EQUITALIA ETR S.P.A. ai sensi dell'art. 77 DPR n. 602 del 29/09/1973 (Capitale € 51.784,11–Tasso: 8,4%- Totale € 103.568,22), a favore di EQUITALIA ETR S.P.A. con sede in Cosenza contro omissis L'ipoteca ha per oggetto l'appartamento censito al C.U. del comune di Gizzeria, sul foglio di mappa 36 particella 203 sub 29 (**Lotto n.5**).
- **Iscrizione contro** del 27 Novembre 2012 reg. part. n. 1280 reg. gen. 16048, scaturente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 25/10/2012 rep. n. 6334 (Capitale € 13.752,58 –Tasso: 6,252% - Totale € 20.000,00), a favore di Centro Leasing S.p.A. con sede in Firenze contro omissis L'ipoteca ha per oggetto l'area urbana

censita sul foglio di mappa 37 particella 226 sub 5 (**pignorato ma escluso dalla relazione**), i beni censita sul foglio di mappa 37 particella 230 sub 6 e sub 9 (**pignorato ma escluso dalla relazione**); il terreno censito al C.T. del comune di Lamezia Terme- sezione Nicastro- sul foglio di mappa 37 particelle 215, 858 e 859 (**Lotto n.3**), l'appartamento censito al C.U. del comune di Lamezia Terme- sezione Nicastro- sul foglio di mappa 37 particella 929 sub 7 (**Lotto n.4**), nonché altri beni non oggetto di perizia.

- **Trascrizione contro** del 18 dicembre 2014 reg. part. n. 12074 reg. gen. 14741, verbale pignoramento immobili del 12/12/2014 rep n.°651 a favore di BNP PARISBAS LEASE GROUP S.p.A. con sede in Milano contro omissis. Il pignoramento ha per oggetto il fabbricato censito nel comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, sul foglio di mappa 37 particella 1513 sub 7, 8 e 9 (**Lotto n.1**) e l'appartamento censito nel Comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, sul foglio di mappa 37 particella 929 sub 3 (**Lotto n.2**), Area urbana censita nel comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, sul foglio di mappa 37 particella 230 sub 11 su cui è stata edificata la villa descritta nel lotto n.1, nonché l'immobile identificato sul foglio di mappa 37 particella 1568 oggi demolito e il terreno annesso alla corte della villa descritta nel lotto n.1, nonché altri immobili non oggetto di relazione.
- **Trascrizione contro** del 18 dicembre 2014 reg. part. n.12075 reg. gen. 14742, verbale pignoramento immobili del 12/12/2014 rep n.°652 a favore di BNP PARISBAS LEASE GROUP S.p.A. con sede in Milano

contro omissis. Il pignoramento ha per oggetto il fabbricato censito nel comune di Lamezia Terme- sezione Nicastro- sul foglio di mappa 37 particella 2073 sub 1 e 2 (**Lotto n.3**) e l'appartamento censito nel Comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, sul foglio di mappa 37 particella 929 sub 7 (**Lotto n.4**).

- **Trascrizione contro** del 10 febbraio 2015 reg. part. n.1295 reg. gen. 1541, ordinanza di sequestro conservativo del 19/01/2015 rep n.°674 a favore della Curatela del fallimento SCA.IM S.r.l. con sede in Lamezia Terme contro omissis e omissis. Il sequestro conservativo ha per oggetto il terreno censito sul foglio di mappa 37 part. 1186, su cui è stata edificata la villa descritta nel lotto n.1, il fabbricato censito nel comune di Lamezia Terme- sezione Nicastro- sul foglio di mappa 37 particella 1513 sub 7, 8 e 9 (**Lotto n.1**), l'appartamento censito nel Comune di Lamezia Terme- sezione Nicastro- sul foglio di mappa 37 particella 929 sub 3 (**Lotto n.2**), l'area urbana censita sul foglio di mappa 37 particella 226 sub 5 (**pignorato ma escluso dalla relazione**), i beni censita sul foglio di mappa 37 particella 230 sub 6 e sub 9 (**pignorato ma escluso dalla relazione**), l'appartamento censito nel Comune di Lamezia Terme- sezione Nicastro- sul foglio di mappa 37 particella 929 sub 7 (**Lotto n.4**), i terreni censiti nel Comune di Lamezia Terme - sezione Nicastro- sul foglio di mappa 37 particelle 848, 859 e 215 (**Lotto n.3**), il fabbricato censito nel Comune di Lamezia Terme - sezione Nicastro- sul

foglio di mappa 37 particella 2073 sub 1 e 2 (**Lotto n.3**), nonché altri beni non oggetto della presente relazione.

- **Iscrizione contro** del 25 ottobre 2022 reg. part. n.1242 reg. gen. 14938, scaturente da ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Lamezia in data 19/05/1922 rep. n.84 (Capitale € 333.287,43 -Totale € 165.000,00), a favore di Banco di Napoli S.p.A. con sede a Napoli contro omissis, omissis, omissis, omissis e omissis
L'ipoteca ha per oggetto i terreni censiti nel comune di Gizzeria sul foglio 26 particelle 636 (**Lotto n. 6**) e 637 (**Lotto n.7**); l'appartamento censito nel comune di Gizzeria sul foglio di mappa 36 particella 203 sub 29 (**Lotto n.5**); i terreni censiti nel comune di Lamezia Terme- sezione Nicastro- sul foglio di mappa 43 particella 37 (**Lotto n.8**); i terreni censiti nel comune di Lamezia Terme- sezione Nicastro- sul foglio di mappa 58 particelle nn. 252, 44, 254, 46, 48, 665, 666, 668 (**Lotto n.9**); i fabbricati censiti nel comune di Lamezia Terme- sezione Nicastro- sul foglio di mappa 58 particelle 596 sub 2 e 597 sub 2 (**Lotto n.9**); l'area urbana censita sul foglio di mappa 37 particella 226 sub 5 (**pignorato ma escluso dalla relazione**), i beni censiti sul foglio di mappa 37 particella 230 sub 6 e sub 9 (**pignorato ma escluso dalla relazione**); i terreni censiti nel Comune di Lamezia Terme- sezione Nicastro- sul foglio di mappa 37 particelle 848,859,215 (**Lotto n.3**), il fabbricato censito nel Comune di Lamezia Terme- sezione Nicastro- sul foglio di mappa 37 particella 2073 sub 1 e 2 (**Lotto n.3**);

l'appartamento censito nel Comune di Lamezia Terme- sezione Nicastro- sul foglio di mappa 37 particella 929 sub 7 (**Lotto n.4**); il fabbricato censito nel comune di Lamezia Terme - sezione Nicastro - sul foglio di mappa 37 particella 1513 sub 7,8 e 9 (**Lotto n.1**) e l'appartamento censito nel Comune di Lamezia Terme- sezione Nicastro- sul foglio di mappa 37 particella 929 sub 3 (**Lotto n.2**); il bene censito nel comune di Lamezia Terme- sezione Nicastro- sul foglio di mappa 37 particella 1568 (**pignorato ma escluso dalla relazione**) nonché altri beni non oggetto di perizia.

- **Trascrizione contro** del 25 settembre 2024 reg. part. n. 11837 reg. gen. 14127, verbale pignoramento immobili del 23/8/2024 rep n.983 a favore di ORGANA SPV S.R.L. con sede in Conegliano contro omissis, omissis, omissis, omissis. Il pignoramento ha per oggetto il fabbricato censito nel comune di Lamezia Terme- sezione Nicastro- sul foglio di mappa 37 particella 1513 sub 7,8 e 9 (**Lotto n.1**); il bene censito nel comune di Lamezia Terme - sezione Nicastro- sul foglio di mappa 37 particella 1568 (**Lotto n.1**); l'appartamento censito nel Comune di Lamezia Terme- sezione Nicastro- sul foglio di mappa 37 particella 929 sub 3 (**Lotto n.2**); l'area urbana censita sul foglio di mappa 37 particella 226 sub 5 (**pignorato ma escluso dalla relazione**), i beni censita sul foglio di mappa 37 particella 230 sub 6 e sub 9 (**pignorato ma escluso dalla relazione**); i terreni censiti nel Comune di Lamezia Terme- sezione

Nicastro- sul foglio di mappa 37 particelle 848,859,215 (**Lotto n.3**), il fabbricato censito nel Comune di Lamezia Terme- sezione Nicastro- sul foglio di mappa 37 particella 2073 sub 1 e 2 (**Lotto n.3**); l'appartamento censito nel Comune di Lamezia Terme- sezione Nicastro- sul foglio di mappa 37 particella 929 sub 7 (**Lotto n.4**); l'appartamento censito nel comune di Gizzeria sul foglio di mappa 36 particella 203 sub 29 (**Lotto n.5**); i terreni censiti nel comune di Gizzeria sul foglio 26 particelle 636 (**Lotto n. 6**) e 637 (**Lotto n.7**); il locale censito nel comune di Lamezia Terme- sezione Nicastro- sul foglio di mappa 34 particella 218 sub 5 (**escluso dalla relazione**); i terreni censiti nel comune di Lamezia Terme- sezione Nicastro- sul foglio di mappa 43 particella 37 (**Lotto n.8**); i terreni censiti nel comune di Lamezia Terme- sezione Nicastro- sul foglio di mappa 58 particelle nn. 252, 44, 254, 46, 48, 665, 666, 668 (**Lotto n.9**); i fabbricati censiti nel comune di Lamezia Terme- sezione Nicastro- sul foglio di mappa 58 particelle 596 sub 2 e 597 sub 2 (**Lotto n.9**), nonché altri beni non oggetto di perizia.

Si precisa, infine, che negli allegati nn. 3, 4 e 5 della presente relazione sono riportate le formalità del bene oggetto di relazione, effettuate a carico degli esecutati e dei proprietari, del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, comprensive delle annotazioni di cancellazione, e che dall'esame dei fascicoli in atti al momento del conferimento dell'incarico il **creditore procedente** è ORGANA SPV S.R.L il cui procuratore è l'avv. **Capogreco**.

In merito ai costi da sostenersi per la cancellazione e/o restrizione delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene pignorato, considerato che:

- La cancellazione di **ogni singola trascrizione pregiudizievole** (pignoramenti, sequestri, domande giudiziarie, sentenza dichiarativa di fallimento) comporta un costo per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo di € 294,00 (di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo e € 35,00 per tassa ipotecaria);
- La cancellazione e/o restrizione **di ogni ipoteca volontaria**, eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporta un costo di € 35,00 per tasse ipotecarie;
- La cancellazione e/o restrizione **dell'ipoteca giudiziale e legale** comporta un costo per tasse ipotecarie e bollo di € 94,00 (di cui € 59,00 per imposta di bollo e € 35,00 per tassa ipotecaria) oltre lo 0,50% sul minor valore tra il valore dell'iscrizione ipotecaria e il prezzo di aggiudicazione con un minimo di € 294,00;

avremo che il costo totale per le cancellazioni e le dovute trascrizioni, se effettuate nell'arco di un mese dall'emissione del decreto di trasferimento, è sintetizzato per ciascun lotto nella sottostante tabella:

Lotto	Costo cancellazione formalità (€)
1	3.748,44 €
2	3.783,44 €
3	4.042,44 €
4	4.042,44 €
5	3.678,28 €
6	3.160,44 €
7	3.160,44 €
8	3.454,44 €
9	3.454,44 €

Si sottolinea, infine, che i predetti costi sono comprensivi dell'onorario di un tecnico abilitato nonché delle marche da bollo necessarie per il rilascio delle copie conformi dei decreti di trasferimento e che gli stessi potrebbero subire delle variazioni.

12. Quesito n. 11

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

Le visure catastali e ipotecarie, acquisite in forma aggiornata, relative ai beni oggetto di perizia, sono riportate rispettivamente negli allegati recanti i nn. 2, 3, 4 e 5 della presente relazione.

Si specifica che lo stato dei luoghi dei beni pignorati descritti nei lotti nn. 1 e 2, rilevato in sede di sopralluogo, non è conforme a quello indicato nelle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Catanzaro.

Più precisamente relativamente ai beni descritti nel lotto n. 1 si evidenzia che:

- il cespite censito sul foglio di mappa 37 particella 1513 sub 7 ha subito un ampliamento non contemplato nella planimetria catastale che, pertanto, necessita di aggiornamento;

- nella relazione notarile, nell'elenco dei titoli di provenienza dei beni descritti nel lotto n. 1, non è stato indicato l'atto di compravendita a rogito del notaio Gianluca Perrella datato 10/01/2011 rep. n.91391, trascritto presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Catanzaro in data 18/01/2011 reg. part. n.464 e reg. gen. n.727, con cui il sig. omissis ha acquistato l'area urbana, censita al C.U. del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, sul foglio 37 particella 226 sub 6 (ex particella 1170), su cui ricade la villa;
- il pignoramento è stato esteso, ai sensi dell'art. 2912 del c.c., alla particella 1513 sub 6 che rappresenta la scala interna accatastata come bene comune non censibile;

Relativamente al bene descritto nel lotto 2 si evidenzia che,

- il bene diversamente da quanto attestato negli atti, non risulta completato né dotato di opere di finitura ed impianti.

Relativamente ai beni descritti nel lotto n.3 si evidenzia che

- i dati catastali coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento anche se l'accatastamento del fabbricato attualmente censito con la particella 2073 sub 1 e 2 non è ancora perfezionato. Gli attuali sub, infatti, sono provvisori e cambieranno al momento della presentazione del tipo mappale, che dovrà però mantenere l'identificativo 2073, mentre i dati di classamento quali la categoria, la classe, la consistenza e la rendita sono valori presunti, attribuiti ai sensi dell'art. 19 del D.L.

78/2010, e subiranno delle modifiche al momento del perfezionamento dell'accatastamento.

Relativamente ai lotti nn. 6 e 7 si evidenzia che

- dall' analisi della visura catastale si è evinto che la predetta variazione catastale non è conforme all'art. 1, comma 8 del D.M.F. n. 701/94, atteso che l'atto di aggiornamento catastale non è stato sottoscritto da tutti i soggetti aventi la titolarità dei diritti reali sul bene.

Relativamente al terreno, identificato sul foglio di mappa 43 particella 37, descritto nel lotto n.8 si evidenzia che

- manca la corrispondenza tra la qualità colturale indicata nella visura catastale (vigneto) e quella riscontrata in sede di sopralluoghi (seminativo).

Relativamente ai terreni, identificati sul foglio di mappa 58 particelle 44 e 254 descritti nel lotto n.9, si evidenzia che

- manca corrispondenza tra la qualità colturale indicata nelle relative visure catastali (vigneto) e quella riscontrata in sede di sopralluoghi (uliveto). Si specifica, infine, il terreno identificato con la particella 666 ha una superficie inferiore, di circa 130 mq, rispetto a quella catastale atteso che una sua parte è stata occupata dalla strada denominata "Signora".

13. Quesito n. 12

“Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all’art. 46 del T.U. e di cui all’art. 40 della L. 28.02.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all’art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui 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 comma 5, del citato T.U. e di cui all’art.40, comma 6, della citata L. 47/85”

13.1 Regolarità edilizia del lotto n.1

Dalle indagini eseguite presso l’Ufficio SUE del Comune di Lamezia Terme (CZ) è emerso che la villa descritta nel lotto n.1, ubicata in via Degli Uliveti n. 45 del medesimo Comune, è stata realizzata in assenza del permesso di costruire e successivamente è stata oggetto di due domande di condono edilizio.

Più precisamente si è appurato che la porzione di villa censita sul foglio di mappa 37 con la particella 1513 sub 7, 8 (piano interrato, piano terra e parte del piano primo ubicata ad ovest del fabbricato) è stata oggetto della domanda di condono prot. n. 12345 (fascicolo n. 9175) presentata in data 28/02/1995

presso l'Ufficio Condoni del comune di Lamezia Terme, ai sensi della L. 724/94, dal sig. omissis (*Cfr. all. n. 11*).

La porzione censita sul foglio di mappa 37 con la particella 1513 sub 9 (parte del piano primo ubicata ad est ed il piano secondo) è stata oggetto della domanda di condono prot. n.12346 (fascicolo n.9826) presentata in data 28/02/1995 presso l'Ufficio Condoni del comune di Lamezia Terme, ai sensi della L. 724/94, dalla sig.ra omissis (*Cfr. all n.11*).

Dall'analisi delle suddette pratiche è emerso che l'ufficio condoni aveva richiesto in data 11/01/2001 un'integrazione documentale e che tale richiesta è stata soddisfatta solo parzialmente in data 28/11/2011. Dall'analisi dei predetti fascicoli è, infatti, emersa l'assenza dei seguenti documenti:

1. Certificato di idoneità statica depositato presso l'ufficio dell'ex Genio civile di Catanzaro;
2. Documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
3. Perizia giurata;
4. Autorizzazione allo scarico nella fogna comunale;
5. Atto unilaterale d'obbligo trascritto presso ex conservatoria di Catanzaro, atteso che per i richiedenti il fabbricato oggetto di condono rappresenta l'abitazione principale;

Dalla analisi delle pratiche di condono (prot. 12345 e 12346) si è, altresì, riscontrata una discordanza tra le superfici oggetto di condono (rispettivamente pari a 153 mq e 147 mq) e le superfici rappresentate nel

progetto rilievo e indicate nelle relazioni presentata dal geometra omissis (rispettivamente pari a 358,69 mq e 213,66 mq).

Dai predetti fascicoli è, poi, emerso che l'iter amministrativo della sanatoria non si è concluso e considerato che dall'ultima richiesta di integrazione documentale, da parte dell'ufficio comunale condoni, sono decorsi più di tre mesi lo stesso ufficio potrebbe, ai sensi dell'art. 39 comma 4 della Legge 724/1994, dichiarare l'improcedibilità della domanda con il conseguente diniego della sanatoria per carenza documentale. L'improcedibilità potrebbe essere altresì dichiarata per il superamento della volumetria condonabile ai sensi dell'art. 39 comma 1 della Legge 724/1994.

Ne consegue che l'ufficio tecnico comunale potrebbe legittimamente emettere un'ordinanza di demolizione dei beni pignorati e/o disporre l'eventuale acquisizione al patrimonio comunale.

Si evidenzia che le difformità riscontrate tra il rilievo eseguito dal sottoscritto con gli elaborati grafici allegate alle predette domande di condono e con le planimetrie catastali sono meglio descritte nel paragrafo 14.1.

Si evidenzia, infine, che i potenziali aggiudicatari del lotto n. 1 non potranno avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85 atteso che il credito generante la presente procedura esecutiva (*per come emerge dall'atto di pignoramento*) è successivo al 02/10/2003, data di entrata in vigore della ultima legge in materia di condono (D.L. n. 269/2003 convertito con la L. n. 326/2003).

13.2 Regolarità edilizia del lotto n.2

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio SUE del Comune di Lamezia Terme il sottoscritto Esperto ha rilevato che l'immobile oggetto di perizia, censito nel medesimo comune, sezione Nicastro, sul foglio di mappa 37 particella 929 sub 3, è ubicato in un fabbricato edificato abusivamente che successivamente è stato oggetto della domanda di condono n. 56450 del 29/10/1986 il cui iter si è concluso con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria n.4813 del 12/08/1998 rilasciata al sig. omissis (fascicolo condono 6188). Dall'analisi della predetta pratica edilizia è, però, emerso che la detta concessione edilizia non è riferita al sub 3 ma al sub 2 e che l'errore è stato determinato, per come evincibile dalle sottostanti immagini (*Cfr. fig.re nn. 54 e 55*), dalla mancata corrispondenza degli elaborati grafici allegati alla domanda di condono con l'elaborato planimetrico redatto all'atto dell'accatastamento del fabbricato ospitante il cespite in esame.

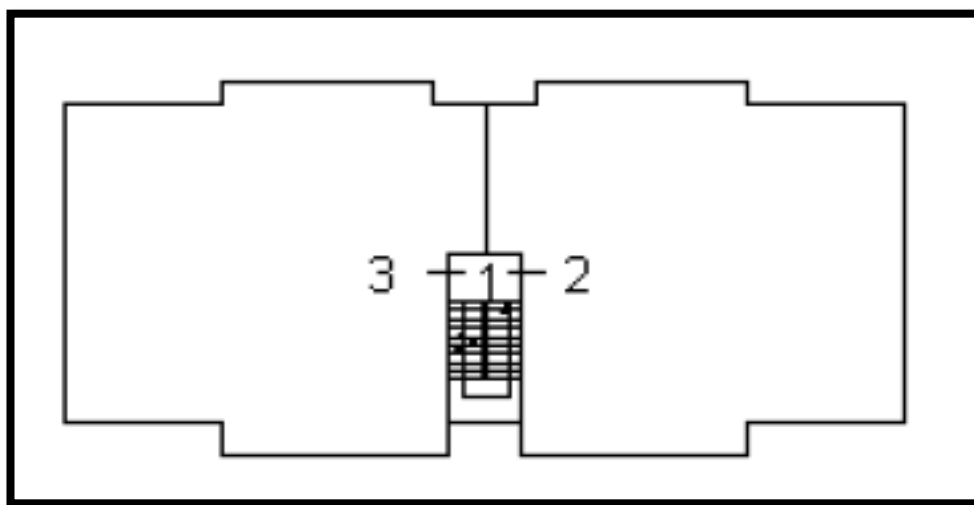


Fig. n.54 - Elaborato planimetrico - Piano terra rialzato - Rappresentazione dell'ubicazione dei sub 2 e 3



Fig. n.55- Elaborato allegato alla concessione edilizia in sanatoria n.°4813/98 - Piano terra rialzato - Rappresentazione dell'ubicazione degli appartamenti indicati come interno 1 e interno 2

Dal confronto tra le predette figure emerge, infatti, con evidenza che l'appartamento identificato nell'elaborato planimetrico con il sub 3 (Cfr. fig. n.54) coincide con quello identificato nell'elaborato allegato alla concessione edilizia come interno 1 (la cui sanatoria è stata richiesta dalla sig.ra omissis con la pratica n.56446 del 29/10/1986, fascicolo n.6184, mentre l'appartamento identificato nell'elaborato planimetrico con il sub 2 coincide con quello identificato nell'elaborato allegato alla concessione edilizia come interno 2 (in rosso nella figura 55) la cui sanatoria si è conclusa con il rilascio della concessione edilizia n.4813/98.

Da quanto detto emerge che per il cespite pignorato non è stata rilasciata nessuna concessione edilizia in sanatoria e che lo stesso è oggetto della

domanda di condono prot. n. 56446 del 29/10/1986 (fascicolo 6184) il cui iter amministrativo non si è ancora concluso (*Cfr. all. n. 11*).

Nel caso di specie per completare il detto iter e ottenere il permesso di costruire in sanatoria occorre presentare all'Ufficio Condoni del comune di Lamezia Terme la seguente documentazione:

- Autorizzazione allo scarico nella fognatura;
- Ricevuta dei versamenti dell'oblazione comprensiva di interessi;
- Planimetria catastale;
- Visura catastale;
- Eventuale sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo.

Ciò precisato si specifica che gli oneri da corrispondersi a titolo di oblazione per la sanatoria dell'appartamento censito al foglio 37 particella 929 sub 3 sono pari a € **4.806,18 (comprensivi degli interessi calcolati al la data del 31/05/2025)** Si precisa, poi, che gli interessi dei predetti oneri sono stati calcolati fino alla data del 31 maggio 2025 ne consegue che al momento del reale esborso l'importo degli oneri potrebbe subire delle variazioni.

Si evidenzia, altresì, che poiché l'iter amministrativo della predetta pratica di condono non si è concluso e che entro tre mesi dalla notifica dell'ultima richiesta di integrazione (ai sensi dell'art. 35 comma 3 della L. 47/85 e dell'art. 39 comma 4 della L. 724/1994) non è stata presentata la dovuta documentazione con la conseguenza che l'ufficio tecnico comunale potrebbe dichiarare l'improcedibile la domanda di condono negando la sanatoria per carenza documentale.

Dalle predette ricerche è, infine, emerso che l'appartamento pignorato è sprovvisto del certificato di agibilità.

Le difformità riscontrate tra il rilievo eseguito dal sottoscritto, gli elaborati grafici allegati alla predetta domanda di condono e la planimetria catastale sono meglio descritte nel paragrafo 14.2;

Si evidenzia, infine, che i potenziali aggiudicatari del lotto n. 2 non potranno avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85 atteso che il credito generante la presente procedura esecutiva (*per come emerge dall'atto di pignoramento*) è successivo al 02/10/2003, data di entrata in vigore della ultima legge in materia di condono (D.L. n. 269/2003 convertito con la L. n. 326/2003).

13.3 Regolarità edilizia del lotto n.3

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia Terme (CZ) è emerso che il fabbricato identificato al C.U. del medesimo comune sul foglio di mappa 37 particella 2073 sub 1 e 2, è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 2955 del 08/08/1995 la quale è stata successivamente modificata, con la D.I.A. prot. n. 46731 del 29/08/1995, al fine di realizzare il piano interrato (*Cfr. all. n.10*).

Si precisa, però, che in data 12/09/1995 l'Ufficio Tecnico comunale, facendo riferimento esplicito alla suddetta D.I.A., comunicava con prot. n.48921 all'esecutato e al progettista che non era possibile dare corso ai lavori di

realizzazione del piano interrato poiché in contrasto con il vigente programma di fabbricazione.

Il fabbricato, poi, è stato oggetto in data 25/01/1999 dell'autorizzazione n.15 con cui si permetteva l'esecuzione di lavori di manutenzione consistenti nella realizzazione dell'intonaco interno, dei pavimenti, dei rivestimenti, della tinteggiatura e della posa in opera degli infissi (*Cfr. all. n.10*).

Dalle predette ricerche è, infine, emerso che il fabbricato pignorato è sprovvisto del certificato di collaudo statico e del certificato di agibilità.

Le difformità riscontrate tra il rilievo eseguito dal sottoscritto, gli elaborati grafici allegati alla predetta concessione edilizia e la planimetria catastale sono meglio indicate nel paragrafo 14.3.

I terreni descritti nel predetto lotto, identificati con le particelle 215, 858 e 859, ricadono nel P.S.C. del comune di Lamezia Terme, approvato in data 03/10/2023 con delibera n. 33 del C.C. (Pubblicato sul BURC in data 18/12/2023), in zona in zona denominata “*Insedimenti diffusi*” ove l'attività urbanistica è regolata dall'art. 73 e seguenti del REU.

Si evidenzia, infine, che i potenziali aggiudicatari del lotto n. 3 non potranno avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85 atteso che il credito generante la presente procedura esecutiva (*per come emerge dall'atto di pignoramento*) è successivo al 02/10/2003, data di entrata in vigore della ultima legge in materia di condono (D.L. n. 269/2003 convertito con la L. n. 326/2003).

13.4 Regolarità edilizia del lotto n.4

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio SUE del Comune di Lamezia Terme il sottoscritto Esperto ha rilevato che l'immobile oggetto di perizia, censito nel medesimo comune, sezione Nicastro, sul foglio di mappa 37 particella 929 sub 7, è stato oggetto della domanda di condono n.605549706 (prot. n.56449) del 29/10/1986 il cui iter si è concluso con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria n.4354/bis del 09/06/1998 (*Cfr. all. n.10*).

Si precisa che alla predetta concessione edilizia è allegato l'atto unilaterale d'obbligo rep. n.116962 del 02/04/1998 (trascritto a Catanzaro in data 17/04/1998 reg. part. n.°5847 e reg. gen. 7048) con cui l'esecutato si è obbligato a destinare il cespite oggetto di perizia come propria abitazione e a rispettare le condizioni dettate dalla convenzione tipo del Comune di Lamezia Terme approvata con delibera n.566 del 19/03/1992 (*Cfr. all. n.19*).

Le difformità riscontrate tra il rilievo eseguito dal sottoscritto, gli elaborati grafici allegati alla predetta concessione edilizia e la planimetria catastale sono meglio descritte nel paragrafo 14.4..

Si precisa, infine, che l'appartamento è sprovvisto del certificato di agibilità. e che i potenziali aggiudicatari del lotto n. 4 non potranno avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85 atteso che il credito generante la presente procedura esecutiva (*per come emerge dall'atto di pignoramento*) è successivo al 02/10/2003, data di entrata in vigore della ultima legge in materia di condono (D.L. n. 269/2003 convertito con la L. n. 326/2003).

13.5 Regolarità edilizia del lotto n.5

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio SUE del Comune di Gizzeria dal sottoscritto Esperto si è evinto che il fabbricato ospitante l'appartamento pignorato è stato costruito abusivamente ed è stato ultimato nel 1983. Successivamente a tale data l'appartamento pignorato, censito sul foglio di mappa 36 particella 203 sub 29, è stato oggetto della domanda di condono prot. n. 5281 del 01/10/1986 il cui iter amministrativo si è concluso con il rilascio, al sig. Stella Pasquale, del permesso a costruire n. 885 del 13/02/2004 (*Cfr. all. n. 10*).

Si evidenzia che nel predetto fascicolo non è stato, però, rinvenuto il parere della Soprintendenza dei beni Paesaggistici e architettonici, sebbene risulti essere stato rilasciato dall'Ente tutore del vincolo in data 06/02/2002 prot. n. 525/P.

Si evidenzia, poi, che nel fascicolo non sono presenti neppure l'autorizzazione all'allaccio alla fogna comunale e il certificato di idoneità statica, che doveva essere depositato presso l'ufficio dell'ex Genio Civile di Catanzaro. A tale ultimo proposito è emerso che tale certificato è stato sostituito con una dichiarazione resa, in data 22/05/2001 prot. n. 4567, dall'architetto Giuseppe Materazzo il quale ha ritenuto non necessario il detto certificato di idoneità statica in virtù della volumetria del bene ritenuta inferiore a 450 mc. A parere dello scrivente, invece, il certificato di idoneità statica non solo era ed è essenziale ma non poteva essere sostituito da una dichiarazione del professionista atteso che il bene oggetto di condono è

inserito in un fabbricato condominiale di maggiore consistenza, che il detto certificato interessa l'intero fabbricato e che comunque il fabbricato ha un volume maggiore di 450 mc.

Si sottolinea, inoltre che l'assenza del certificato di idoneità statica potrebbe determinare il futuro annullamento del titolo abilitativo in sanatoria.

Dalle predette ricerche è, poi, emerso che per il bene pignorato non è stato rilasciato il certificato di agibilità e si evidenzia che per il suo rilascio sarà necessario dotare il fabbricato del certificato di idoneità statica o di collaudo statico.

Si precisa che le difformità riscontrate tra il rilievo eseguito dal sottoscritto e l'elaborato planimetrico allegato al permesso a costruire in sanatoria sono indicate nel paragrafo 14.5.

Si evidenzia, infine, che i potenziali aggiudicatari del lotto n. 5 non potranno avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85 atteso che il credito generante la presente procedura esecutiva (*per come emerge dall'atto di pignoramento*) è successivo al 02/10/2003, data di entrata in vigore della ultima legge in materia di condono (D.L. n. 269/2003 convertito con la L. n. 326/2003).

13.6 Regolarità edilizia dei lotti nn. 6 e 7

I terreni descritti nei lotti nn. 6 e 7, ubicati in località Sperone del comune di Gizzeria, ricadono nel vigente P.S.C. (Piano Strutturale Comunale),

approvato con delibera del C.C. n.11 del 04/05/2023 e vigente dal 16/05/2023, in zona in zona BT2 (Ambito a Pianificazione particolareggiata definita a carattere turistico) ove l'attività edilizia è regolata dall'articolo 138 del regolamento edilizio ed urbanistico e ove sono vigenti i vincoli stabiliti dagli artt. 136 c. 1 e 142 c. 1 del Codice dei beni culturali (*Cfr. all. n. 12*).

L'edificazione dovrà essere eseguita secondo le indicazioni contenute nel piano di lottizzazione convenzionato, approvato con delibera del consiglio comunale di Gizzeria n. 7 del 31/03/2005, da cui è emerso che su ciascun lotto sarà possibile costruire un fabbricato di superficie coperta pari a 200 mq e volume pari a 620 mc. Nella sistemazione degli spazi di pertinenza si dovrà rispettare un indice di permeabilità del lotto pari al 30% e un indice di piantumazione di 2 alberi e un arbusto ogni 100 mq di superficie complessiva.

13.7 Regolarità edilizia del lotto n.8

Il terreno descritto nel lotto n. 8, ubicato in località Carrà del comune di Lamezia Terme, ricade nel vigente P.S.C. del comune di Lamezia Terme, approvato in data 03/10/2023 con delibera n. 33 del C.C. (Pubblicato sul BURC in data 18/12/2023), in zona agricola periurbana ove l'attività urbanistica è regolata dall'art. 84 del REU (*Cfr. all. n. 12*).

L'edificazione in tale zona potrà essere eseguita solo su terreni non inferiori ad un ettaro di superficie.

Il fabbricato edificato sul terreno descritto nel lotto n. 8 è privo di accatastamento e certificato di agibilità, è stato costruito in assenza di titolo

edilizio, non risulta essere stato oggetto di alcuna domanda di condono, non è sanabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e pertanto potrà essere destinatario di un'ordinanza di demolizione e/o acquisizione al patrimonio comunale.

Si evidenzia, infine, che i potenziali aggiudicatari del lotto n. 8 non potranno avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85 atteso che il credito generante la presente procedura esecutiva (*per come emerge dall'atto di pignoramento*) è successivo al 02/10/2003, data di entrata in vigore della ultima legge in materia di condono (D.L. n. 269/2003 convertito con la L. n. 326/2003).

13.8 Regolarità edilizia del lotto n. 9

Il terreno descritto nel lotto n. 9 identificato con le particelle 44, 46, 48, 252, 254, 665, 666, e 668, ubicato in via Del Progresso del comune di Lamezia Terme, ricade nel vigente P.S.C. del Comune di Lamezia Terme, approvato in data 03/10/2023 con delibera n. 33 del C.C. (Pubblicato sul BURC in data 18/12/2023), in zona **a prevalente destinazione produttiva del territorio urbanizzato** in cui l'attività urbanistica è regolata dall'art. 66 del REU (*Cfr. all. n. 12*).

In tale zona sono previsti gli usi produttivi, di cui all'Art. 27, comma 2B del REU, con l'esclusione della grande distribuzione commerciale.

La media distribuzione si realizza nei limiti e con le procedure della legislazione regionale e del PTCP della Provincia di Catanzaro; sono altresì previsti usi di tipo A3, A4, A7 e A8 e di tipo C3, di cui al medesimo Art. 27. Trova anche applicazione il Piano Commerciale Comunale vigente, che si attua attraverso un permesso di costruire, con un Indice di utilizzazione fondiaria, Uf non superiore a 0,35 mq/mq.

Si specifica che nel predetto lotto l'attività edilizia sarà soggetta alle prescrizioni e limitazioni scaturenti dai vincoli presenti su ciascuna particella costituente il lotto e che sono di seguito sintetizzati.

Le p.lle 44,46,48, 254, 666 e 668 ricadono, nella fascia di rispetto stradale e pertanto sono soggette alle prescrizioni e limitazioni di cui all'art. 44 del REU.

Le p.lle 46,48, 252, 254 e 665 ricadono, in zona Classe 4 - Vincolo per rischio idraulico e di stabilità dei versanti e, pertanto, si applicano tutte le prescrizioni e limitazioni indicate negli art.li 12 comma 2) e 26 comma 2) del R.E.U e, fermo restando quanto previsto dall'art. 12 e all'Art. 26, comma 2, in tali particelle è vietata ogni nuova edificazione.

Le p.lle 44,48, 252, 254, 596, 597, 665, 666 e 668 ricadono in zona sottoposta ai limiti della Classe 3 e, pertanto, sono soggette alle prescrizioni e limitazioni indicate nell'art.12 comma 6) del R.E.U.

Le p.lle 44, 46, 48, 252, 254, 596, 597, 665, 666 e 668 sono soggette a vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c) e, pertanto, valgono le norme di tutela di cui all'art.3, comma 4, punto 3, lettera

c), delle “Disposizioni Normative” del quadro territoriale regionale paesaggistico (QTRP) e dell'art. 12 comma 16 del R.E.U.

Le p.lle 44, 46, 48, 252, 254, 596, 597, 665, 666 e 668 ricadono nelle aree di attenzione del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni del Distretto idrografico Appennino Meridionale (PGRA DAM), approvato ai sensi dell'art. 66 del d.lgs. 152/2006, dal Comitato Istituzionale Integrato in data 3 marzo 2016.

Le p.lle 44, 48, 252, 596, 597, 665, 666, 668, in forza del Piano Stralcio di Bacino del Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale adottato con Delibera di Conferenza Istituzionale Permanente (CIP) n.2 del 24 ottobre 2024 (PAI 2024) ricadono in aree di pericolosità idraulica P1 e di rischio idraulico R2.

Dalle ricerche eseguite, poi, presso il SUE del comune di Lamezia Terme si è evinto che per i fabbricati descritti nel presente lotto, identificati con le particelle 596 sub 2 e 597 sub 2, non sono stati rinvenuti titoli edilizi o domande di condono legittimanti la loro edificazione e, pertanto, poiché non sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., sono da considerarsi abusivi e come tali potrebbero essere interessati da un ordinanza di demolizione e/o acquisizione al patrimonio comunale.

Si evidenzia, infine, che i potenziali aggiudicatari del lotto n. 9 non potranno avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85 atteso che il credito generante la presente procedura esecutiva (*per come emerge dall'atto di pignoramento*) è successivo al 02/10/2003, data di entrata

in vigore della ultima legge in materia di condono (D.L. n. 269/2003 convertito con la L. n. 326/2003).

13.9 Agibilità lotti nn. 1, 2, 3, 4, 5, 8 e 9

Dalle ricerche eseguite presso gli uffici SUE dei comuni di Lamezia Terme (ove sono ubicati i beni descritti nei lotti nn.1,2,3,4,8 e 9) e Gizzeria (ove è ubicato il lotto n.5) è emerso che i fabbricati pignorati ivi descritti sono tutti sprovvisti del certificato di agibilità.

Si evidenzia che, oggi, la norma che regola l'**agibilità dei locali** è l'art. 24 del D. P.R. 380/2001 così come modificato dal D. Lgs n. 222/2016¹.

Tale ultimo decreto ha modificato il predetto articolo ed ha sostituito la domanda per ottenere il certificato di agibilità, quale provvedimento esplicito, con la segnalazione certificata di agibilità da parte del titolare dell'intervento edilizio così trasferendo la responsabilità, anche penale, della procedura di agibilità al professionista asseverante senza, tuttavia, esonerare la P.A. dal diritto di effettuare i controlli circa la veridicità di quanto affermato dal professionista.

A seguito della predetta modifica il tecnico **deve attestare**, mediante segnalazione certificata, *la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato* (Art. 24 DPR 380/2001 comma 1).

Trattandosi di una segnalazione certificata in cui si attesta la conformità dell'intervento alla legge **l'ente comunale**, ai sensi degli artt. 26 e 27 del DPR 380/2001 e dell'art. 19 della L. 241/90 e s.m.i. **ha il diritto di eseguire i necessari controlli sulla veridicità delle dichiarazioni rese e, nell'eventualità, di dichiarare inagibili i locali.**

Il sottoscritto specifica, infine, che prima della presentazione della SCA dovranno essere presentate presso gli uffici tecnici comunali idonee pratiche edilizie per eliminare le difformità esistenti e/o completare i condoni avviati e successivamente, attraverso la procedura DOCFA, dovranno essere aggiornate anche le planimetrie catastali dei beni.

¹Art. 24 (L) 1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.

2. Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi: a) nuove costruzioni; b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali; c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.

4. Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche: a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni; b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

5. La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione: a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1; b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82; d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

6. L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5. Si applica l'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.

7. Le Regioni, le Province autonome, i Comuni e le Città metropolitane, nell'ambito delle proprie competenze, disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e comprensivi dell'ispezione delle opere realizzate.

Alla segnalazione certificata di agibilità, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- a) Attestazione di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1 dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001;
- b) Certificato di collaudo statico o certificato di idoneità statica;
- c) Dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82 dello stesso DPR 380/2001;
- d) Estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
- e) Dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi (da rilasciarsi ad opera dell'impresa che realizzerà il nuovo impianto elettrico);
- f) Copia dell'autorizzazione all'allacciamento alla rete idrica comunale o della certificazione di potabilità del pozzo autorizzato;
- g) Copia dell'autorizzazione all'allacciamento alla rete fognante comunale o dell'autorizzazione allo scarico reflui o fito-traspirazione;
- h) Attestato di qualificazione energetica.

I probabili costi da sostenersi al fine della presentazione della segnalazione certificata d'agibilità si aggirano intorno a € 2.500,00.

Si precisa che tali importi contemplano gli onorari di un tecnico per la presentazione della SCA e non sono comprensivi degli eventuali costi per il

rilascio del certificato di collaudo statico e/o di idoneità statica, per le eventuali prove sui materiali etc., per il completamento dell'iter amministrativo del condono e per la presentazione di eventuali pratiche di sanatoria e/o di demolizione delle difformità edilizie e urbanistiche riscontrate.

14. Quesito n. 13

“In caso di opere abusive controlli la 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 del 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 dell’art. 46, comma quinto del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.”

14.1 Sanatoria immobili descritti nel lotto n. 1

Dalle indagini eseguite presso l’Ufficio SUE del Comune di Lamezia Terme (CZ) è emerso che la villa descritta nel lotto n.1, ubicata in via Degli Uliveti del medesimo Comune, è stata realizzata in assenza di permesso di costruire

e successivamente è stata oggetto delle domande di condono prot. n. 12345 (fascicolo n.9175 e con oggetto i sub 7 e 8) e prot. n.12346 (fascicolo n.°9826 e con oggetto il sub 9) presentate, ai sensi della L. 724/94, in data 28/02/1995, rispettivamente dal sig. omissis e dalla sig.ra omissis. Si sottolinea che **le dette domande di condono potrebbero anche concludersi con un diniego della sanatoria, ai sensi dell'art. 39 commi 1 e 4 della L. 724/1994.**

Si evidenzia, tuttavia, che nel predetto comune sussiste la prassi di concedere la possibilità di completare l'iter di condono dei beni e quindi ottenere il permesso di costruire in sanatoria e se ciò si dovesse verificare il potenziale acquirente dovrà presentare all'Ufficio Condoni del comune di Lamezia Terme la seguente documentazione:

- Perizia giurata;
- Certificato d'idoneità statica;
- Documentazione attestante la data di ultimazione dei lavori;
- Autorizzazione allo scarico nella fognatura condominiale
- Atto unilaterale d'obbligo trascritto presso l'ex Conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro

Gli oneri da sostenere per la sanatoria della villa censita al foglio 37 particella 1513 sub 7,8 e 9 sono quelli relativi agli onorari di un tecnico abilitato per la redazione della perizia giurata e per il certificato di idoneità statica che sono quantificabili in circa € **8.000,00** (non comprensivi delle eventuali prove finalizzate a sondare la qualità dei materiali utilizzati).

Si evidenzia, poi, che è stata rilevata la mancanza di corrispondenza tra il calcolo delle superfici indicato nella relazione presente nella pratica di condono e il calcolo indicato nella domanda di condono e, pertanto, sebbene l'oblazione è stata calcolata in funzione delle superfici indicate nella relazione, l'ufficio potrebbe decidere di escludere le maggiori superfici dalla sanatoria.

Dal confronto, poi, tra il rilievo planimetrico e fotografico eseguito dal sottoscritto esperto e le planimetrie allegate alle predette domande di condono sono emerse le seguenti difformità (*Cfr. confronto fig.re nn. 56, 57, 58 e 59*):

- Ampliamento della superficie interna del piano interrato di circa 116,46 mq;
- Realizzazione di un nuovo balcone sul lato sud (della superficie di circa 18,97 mq) e demolizione dei tramezzi delimitanti il vano scala del piano terra che devono essere ricostruiti;
- Eliminazione dei portoncini caposcala ai piani terra e primo che devono essere rimontati;

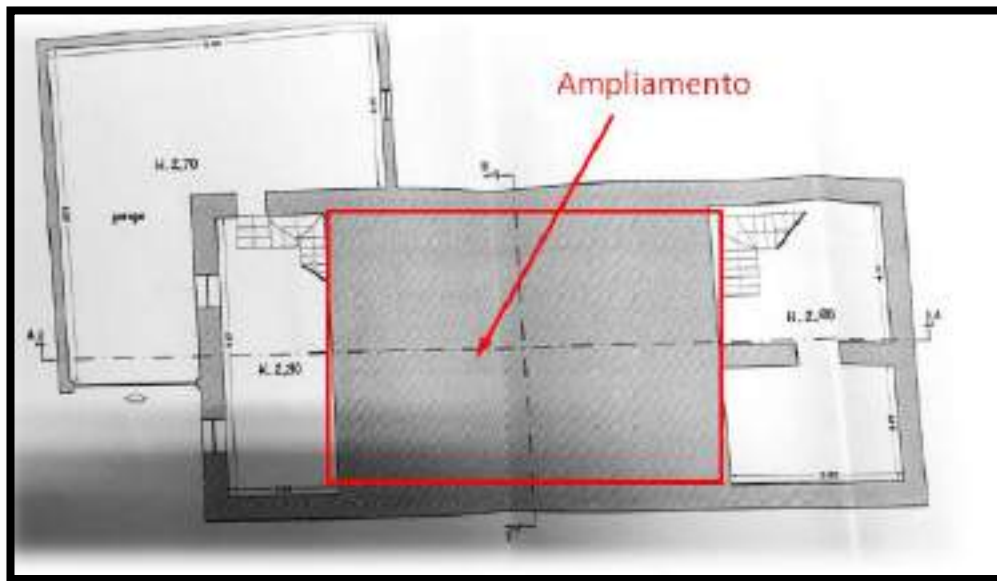


Fig. 56– Pianta piano interrato allegata alle pratiche di condono

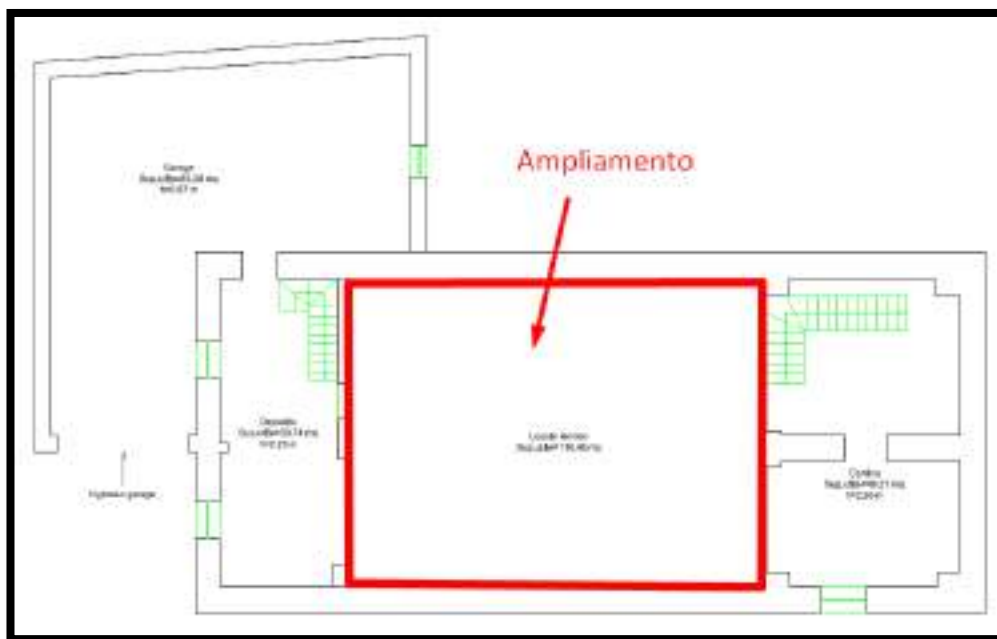


Fig. 57– Rilievo piano interrato

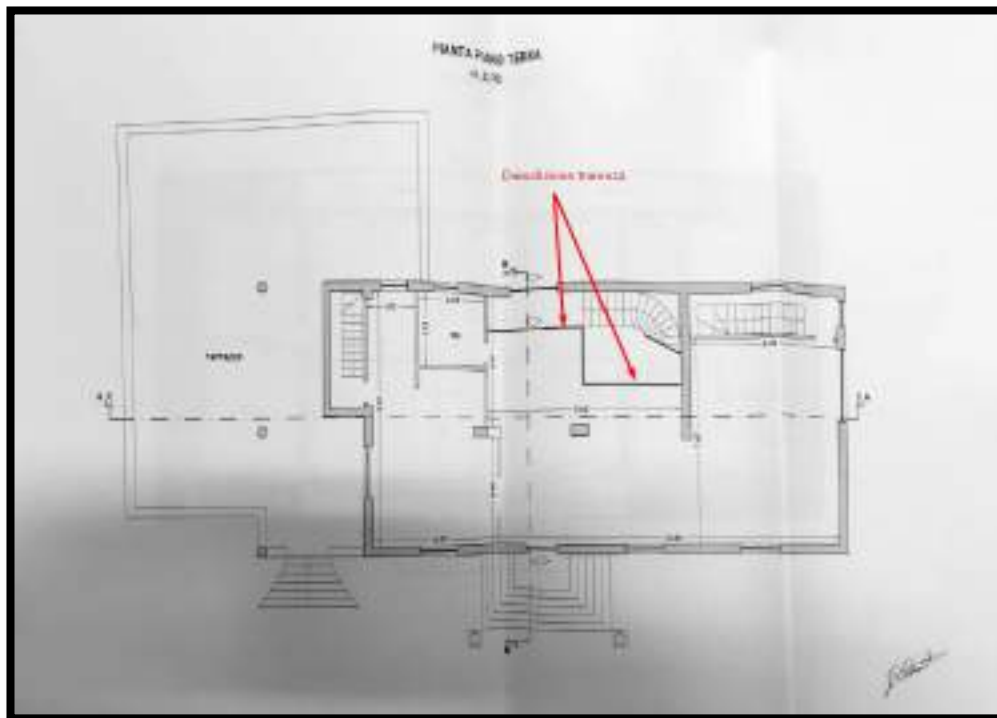


Fig. 58– Pianta piano terra allegata alle pratiche di condono

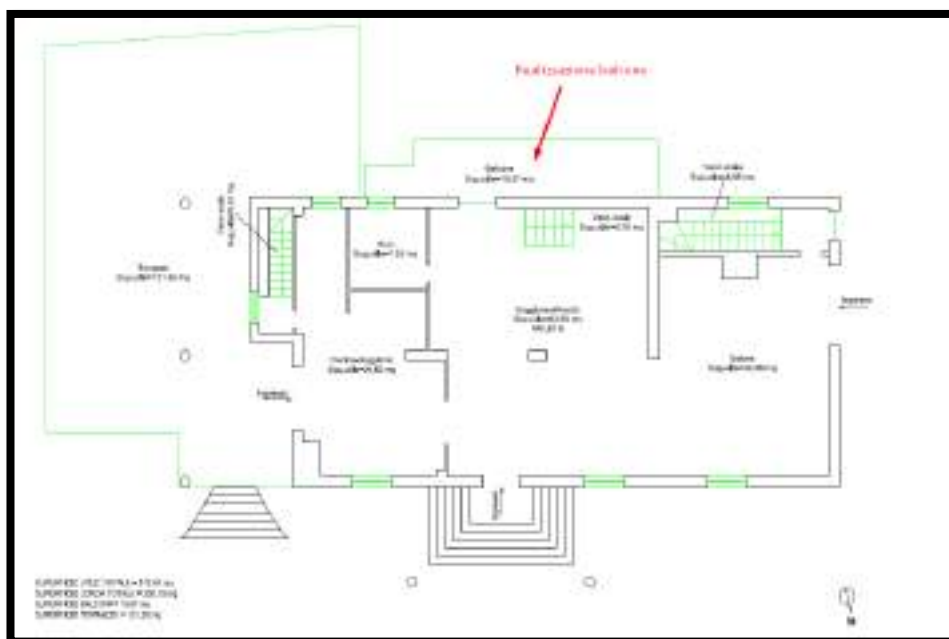


Fig. 59– Rilievo piano terra

L'aumento della superficie del piano interrato e del balcone al piano terra, poiché rientrante nel perimetro della villa oggetto di condono, potrebbe, previo consenso dell'ufficio comunale condoni, essere ricompreso nella sanatoria comportando il pagamento dei relativi oneri di costruzione, di urbanizzazione e di oblazione che possono quantificarsi complessivamente in **€ 5.849,00 comprensivi di interessi legali calcolati fino al 31/05/2025.**

La ricostruzione dei tramezzi al piano terra e dei portoncini caposcala ai piani terra e primo hanno un costo di circa **€ 6.500,00** oltre iva.

Si precisa che nel caso in cui l'ufficio Condoni reputasse non sanabile il predetto ampliamento si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi indicato negli elaborati grafici allegati alle predette pratiche di condono mediante la costruzione di un muro, delle successive opere di finitura (intonaco e tinteggiatura) e spostamento degli impianti ivi ubicati per renderlo inaccessibile sostenendo così un costo che è quantificabile in circa **€ 5.500,00 oltre iva.**

Le predette difformità sono state riscontrate anche dal confronto tra il rilievo eseguito dal sottoscritto (*Cfr. fig.re nn.57 e 59*) e la planimetria catastale presentata in data 24/11/2011 (*Cfr. fig.re 60, 61 e 62*).



Fig. 60– Planimetria catastale piano interrato identificato con il sub 7

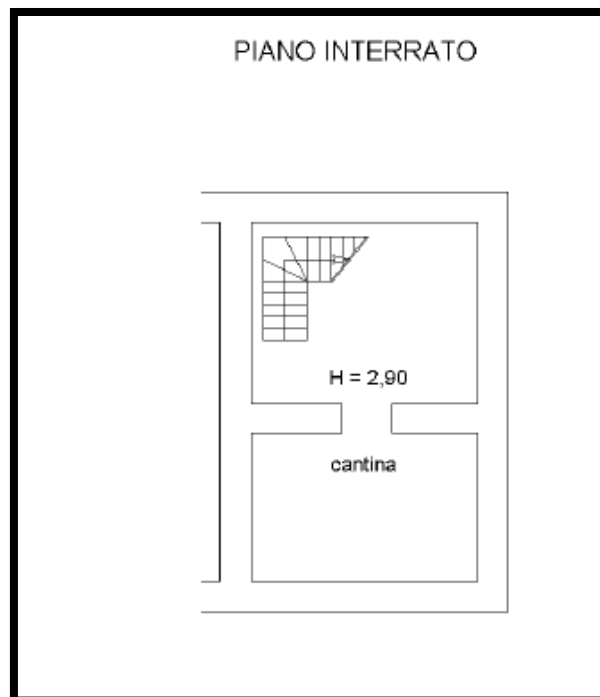


Fig. 61– Planimetria catastale piano interrato identificato con il sub 8

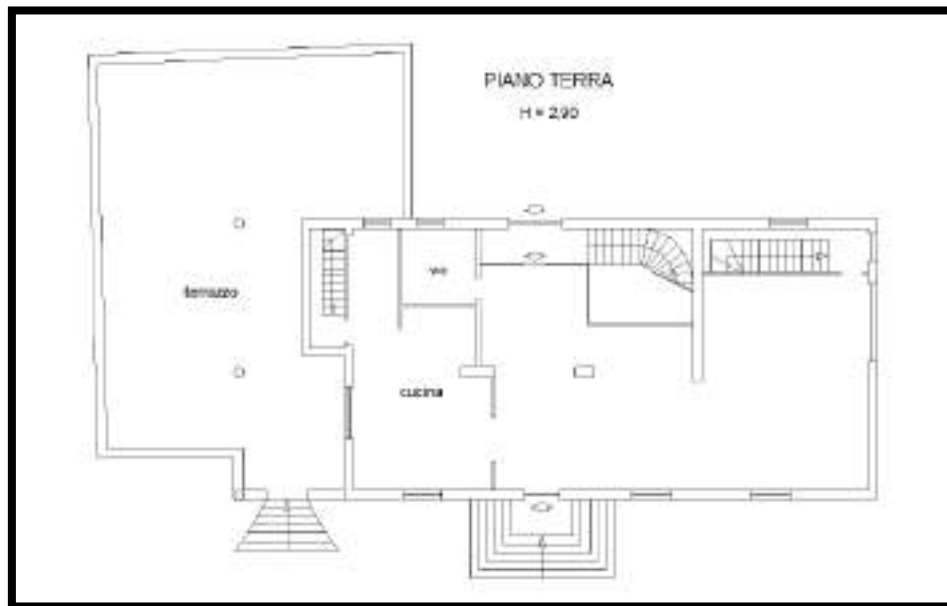


Fig. 62– Planimetria catastale piano terra identificato con il sub 8

Si osserva, poi, che l’edificazione della villa è avvenuta in assenza del rispetto della distanza legale dal confine e, pertanto, al fine di salvaguardare i diritti del confinante l’eventuale permesso potrà essere rilasciato solo “fatti salvi i diritti di terzi”, i quali, nell’ipotesi del rilascio del permesso in violazione dei propri diritti, potranno agire avanti l’autorità Giudiziaria ordinaria per impedire la sanatoria della costruzione o per ottenere il risarcimento dei danni subiti.

Si evidenzia, infine, che i costi relativi all’aggiornamento catastale sono pari a circa € 1.00,00 e che i potenziali aggiudicatari del lotto n. 1 non potranno avvalersi delle disposizioni di cui all’art.40, comma 6, della citata L. 47/85 atteso che il credito generante la presente procedura esecutiva (*per come emerge dall’atto di pignoramento*) è successivo al 02/10/2003, data di entrata in vigore della ultima legge in materia di condono (D.L. n. 269/2003

convertito con la L. n. 326/2003).

14.2 Sanatoria immobili descritti nel lotto n. 2

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico, sezione condoni, del Comune di Lamezia Terme il sottoscritto Esperto ha rilevato che l'immobile oggetto di perizia, censito nel medesimo comune, sezione Nicastro, sul foglio di mappa 37 particella 929 sub 3, è stato oggetto della domanda di condono n.56446 del 29/10/1986 (Fascicolo n.6184), il cui iter non si è ancora concluso.

Si sottolinea che **la predetta domanda di condono potrebbe anche concludersi con un diniego della sanatoria, ai sensi dell'art. 39 comma 4 della L. 724/1994** ma si fa presente che nel predetto comune sussiste la prassi di concedere la possibilità di completare l'iter di condono dei beni e quindi ottenere il permesso di costruire in sanatoria.

Si evidenzia che se tale eventualità si dovesse verificare il potenziale acquirente dovrà presentare all'Ufficio Condoni del comune di Lamezia Terme la seguente documentazione:

- Autorizzazione allo scarico nella fognatura;
- Ricevuta dei versamenti dell'oblazione comprensiva di interessi;
- Planimetria catastale;
- Visura catastale.

Ciò premesso si precisa che gli oneri da corrispondersi a titolo di oblazione per la sanatoria dell'appartamento censito al foglio 37 particella 929 sub 3

sono pari a € 4.806,18 comprensivi di interesse calcolati al 31/05/2025, oltre gli oneri per l'attività di un tecnico abilitato e l'aggiornamento catastale che possono quantificarsi in circa € 3.000,00.

Si puntualizza, poi, che gli interessi dei predetti oneri sono stati calcolati alla data del 31 maggio 2025 e quindi essi potrebbero differire alla data del reale esborso. Dal confronto, poi, tra il rilievo planimetrico eseguito dal sottoscritto esperto (*Cfr. fig. n.63*) e la planimetria allegata alla predetta domanda di condono (*Cfr. fig. n.64*) è emersa la seguente difformità:

- Aumento della superficie dei balconi di circa 1,52 mq dovuta probabilmente ad un errore nella misurazione al momento della presentazione della pratica di condono.

La predetta difformità può essere sanata, previo parere favorevole dell'ufficio condoni, con il completamento dell'iter amministrativo del condono il cui costo è compreso in quello precedentemente determinato.

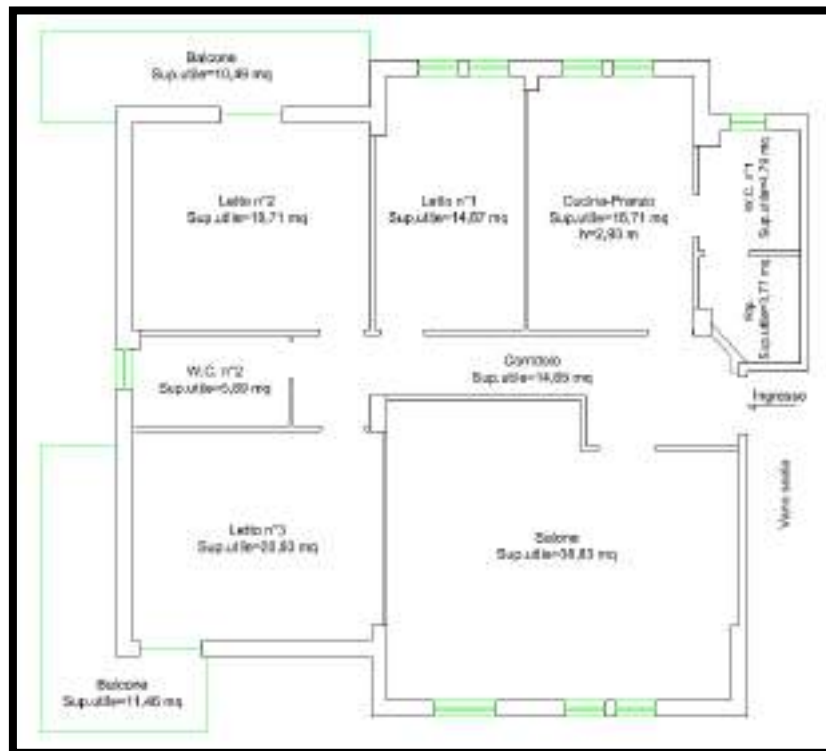


Fig. 63- Rilievo appartamento

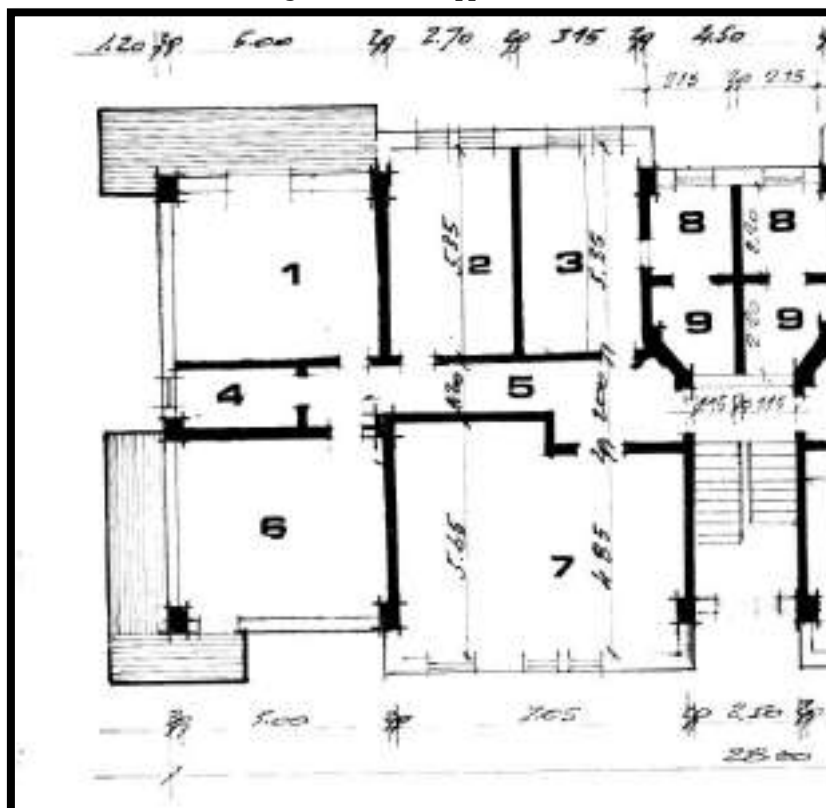


Fig. 64- Pianta appartamento allegata alla domanda di condono

La medesima difformità è stata riscontrata anche dal confronto tra il rilievo eseguito dal sottoscritto (*Cfr. fig. n.63*) e la planimetria catastale presentata in data 13/02/1986 (*Cfr. fig. n.65*).

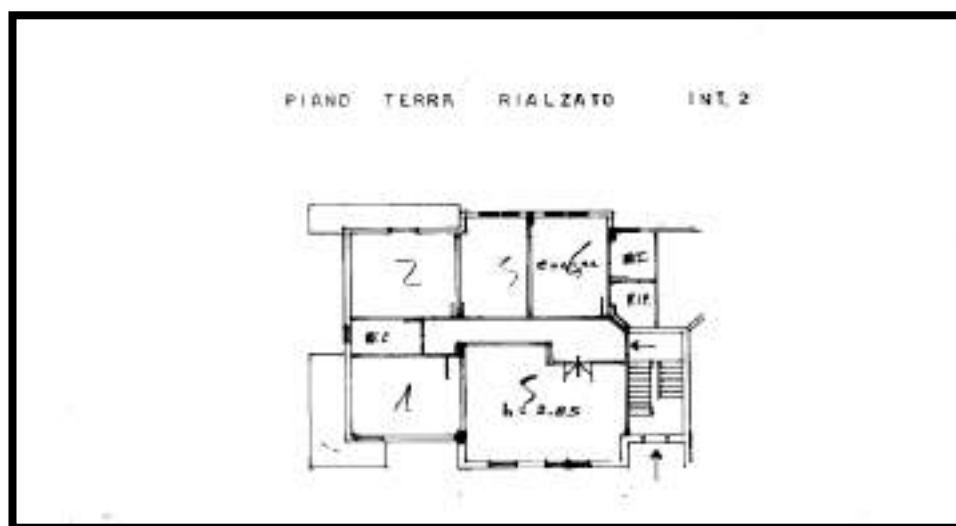


Fig. 65– Planimetria catastale appartamento

Si ribadisce che, a differenza di quanto indicato nella visura catastale, l'appartamento è allo stato rustico ed è privo di opere di finitura e impianti. Si evidenzia, infine, che i potenziali aggiudicatari del lotto n. 2 non potranno avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85 atteso che il credito generante la presente procedura esecutiva (*per come emerge dall'atto di pignoramento*) è successivo al 02/10/2003, data di entrata in vigore della ultima legge in materia di condono (D.L. n. 269/2003 convertito con la L. n. 326/2003).

14.3 Sanatoria immobili descritti nel lotto n. 3

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia Terme (CZ) è emerso che il fabbricato identificato al C.U. del medesimo

comune sul foglio di mappa 37 particella 2073 sub 1 e 2 al momento del sopralluogo è difforme dagli elaborati grafici allegati concessione edilizia n.2955 del 08/08/1995 e alla successiva D.I.A. prot. n.46731 del 29/08/1995, con cui si intendeva realizzare il piano interrato (*Cfr. all. n.10*).

Si precisa, poi, che in data 12/09/1995 l'Ufficio Tecnico comunale, facendo riferimento esplicito alla suddetta D.I.A., ha comunicato con prot. n.48921 all'esecutato ed al progettista che non era possibile dare corso ai lavori di realizzazione del piano interrato poiché in contrasto con il vigente programma di fabbricazione.

Dal confronto tra il rilievo planimetrico e fotografico eseguito dal sottoscritto esperto con le planimetrie allegate ai suddetti titoli sono emerse le seguenti difformità:

- Realizzazione del piano interrato;

Piano terra (*Cfr. confronto fig.re. nn.66 e 67*)

- Diversa distribuzione interna;
- Diversa destinazione d'uso (abitativa anziché deposito attrezzi, mezzi e prodotti agricoli come previsto nel progetto);
- Diversa conformazione del vano scala di accesso al piano primo;
- Ampliamento di circa 29,00 mq;
- Realizzazione del terrazzo coperto;
- Realizzazione di un gazebo in legno della superficie utile di circa 36,72 mq;

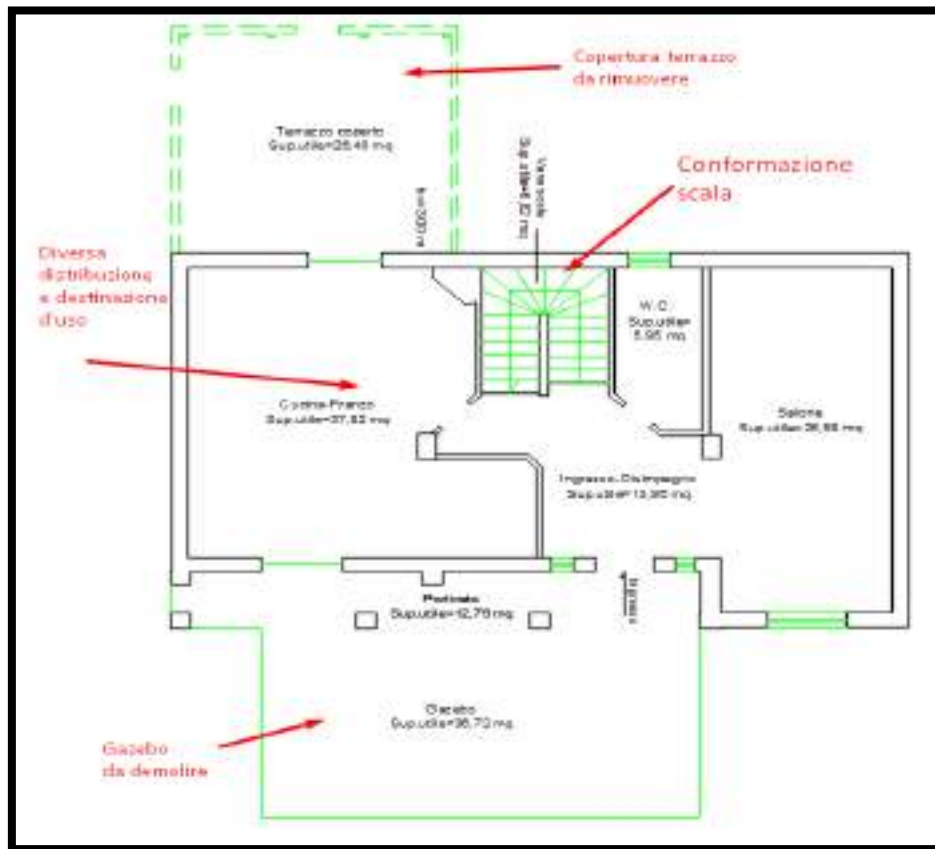


Fig. 66– Rilievo piano terra

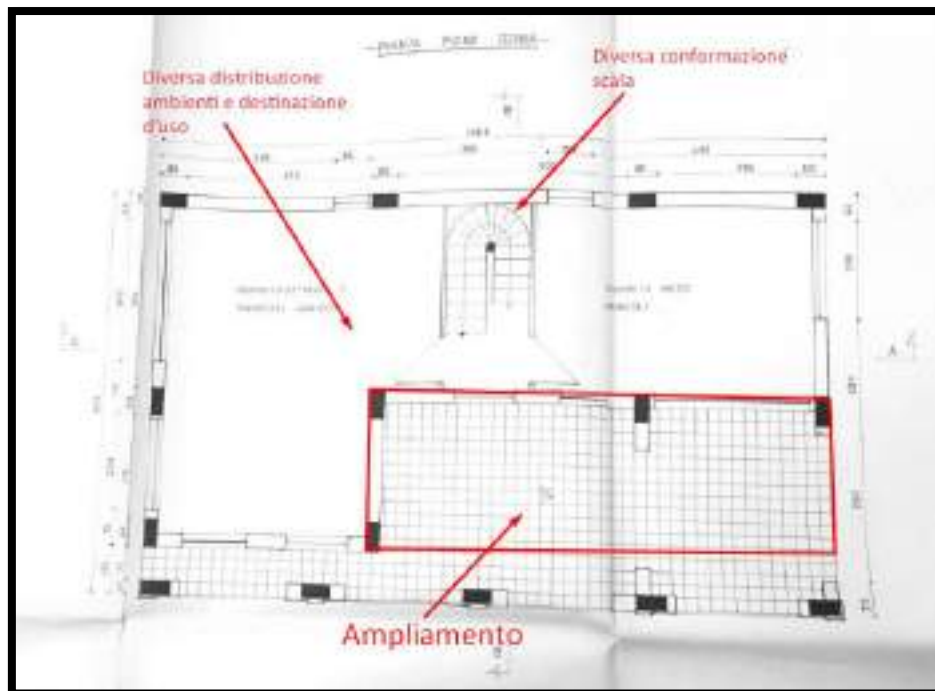


Fig. 67– Pianta piano terra allegata alla C.E. n.2955 del 08/08/1995

Piano primo (Cfr. confronto fig.re. nn.68 e 69)

- Diversa distribuzione interna;
- Diversa destinazione d'uso di alcuni ambienti;
- Ampliamento di circa 20,07 mq;
- Riduzione della superficie del balcone.

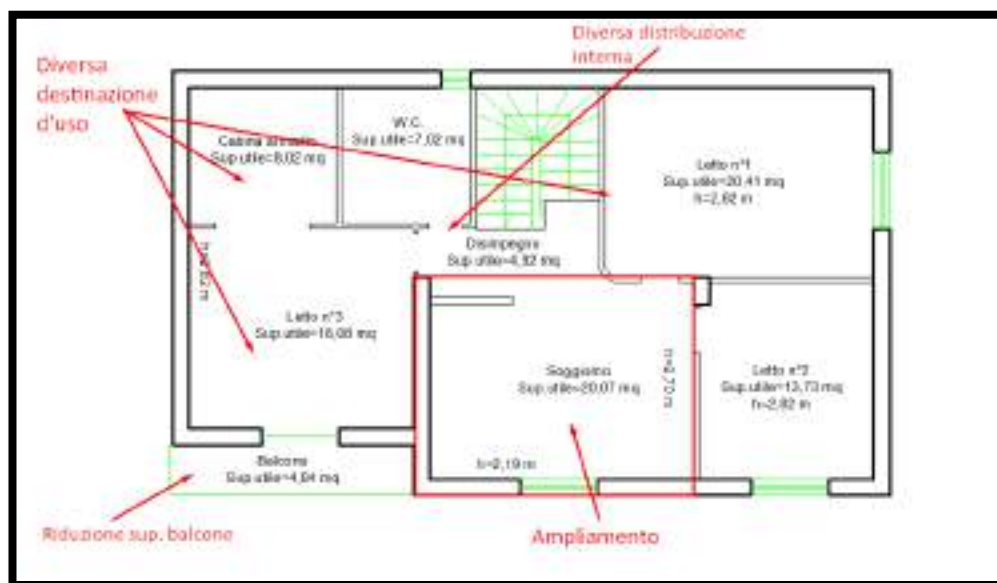


Fig. 68– Rilievo piano primo

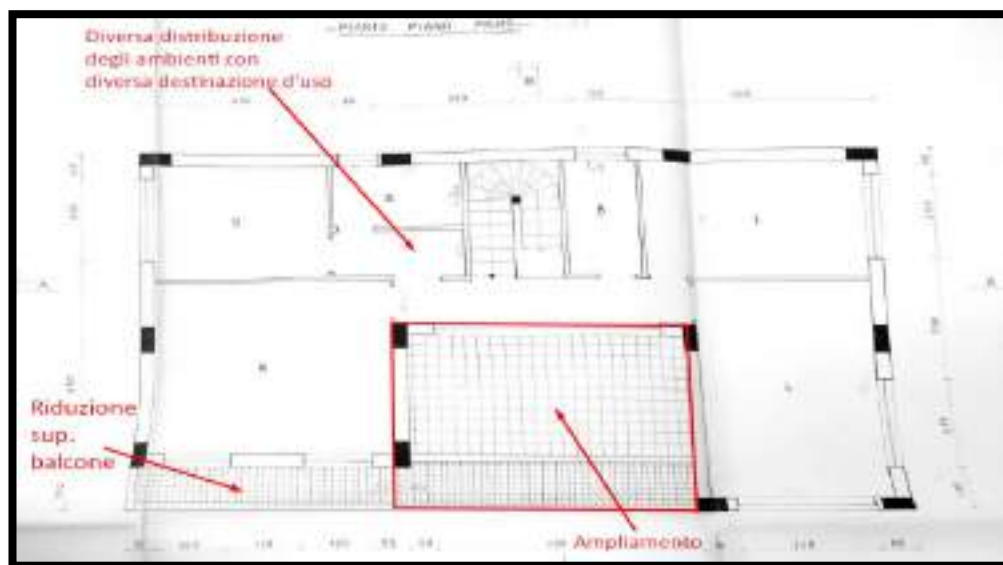


Fig. 69– Pianta piano primo allegata alla C.E. n.2955 del 08/08/1995

Si evidenzia che negli elaborati allegati alla concessione edilizia n.2955 del 08/08/1995 era prevista la demolizione di un vecchio fabbricato in muratura (Cfr. fig. n. 70) e la costruzione di una stalla di sosta per bovini ma tali interventi non sono mai stati realizzati.

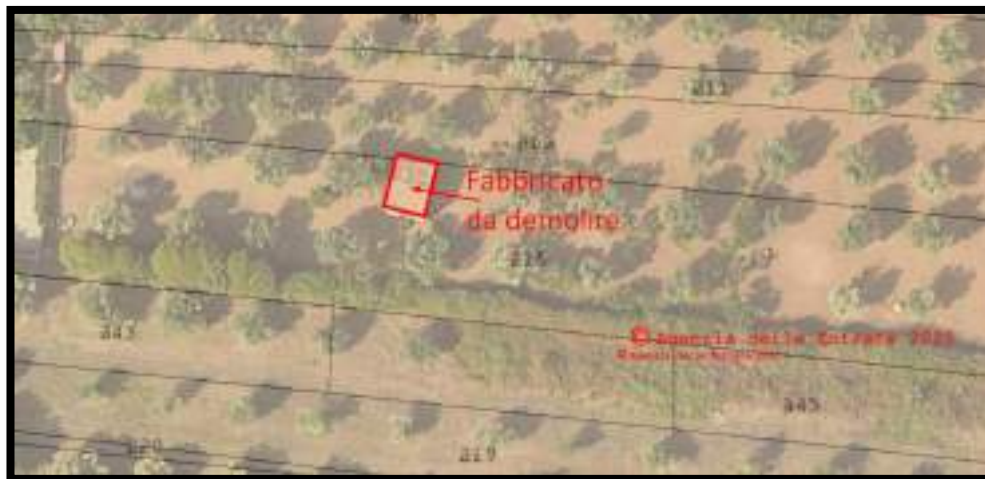


Fig. n. 70 – Stralcio ortofoto co rappresentazione fabbricato da demolire

Le predette difformità non possono essere sanate, ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. per come modificato dalla L. 105/2024 (Salva casa), poiché non conformi all'attuale disciplina urbanistica.

Si precisa, poi, che dalle ricerche eseguite dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico del comune di Lamezia Terme non sono state rinvenute pratiche di condono e/o altre pratiche edilizie aventi ad oggetto la legittimazione delle difformità su descritte e pertanto, il potenziale acquirente dovrà ripristinare lo stato dei luoghi indicato nei predetti titoli abilitativi.

Il sottoscritto esperto ha proceduto al calcolo degli oneri di ripristino dello stato dei luoghi raffigurato nel progetto allegato alla concessione edilizia n.2955/95, che sono stati quantificati in € **90.534,9**, oltre iva, e degli oneri per

l'istruzione della pratica amministrativa e per l'aggiornamento catastale che sono stati quantificati in € **4.000,00** circa.

Si osserva, poi, che l'edificazione del fabbricato non rispetta la distanza legale dal confine nord e, pertanto, al fine di salvaguardare i diritti del confinante il permesso potrà essere rilasciato solo "fatti salvi i diritti di terzi", i quali, nell'ipotesi del rilascio di un permesso che violi i propri diritti, potranno agire avanti l'autorità Giudiziaria ordinaria per impedire la sanatoria della costruzione o per ottenere il risarcimento dei danni subiti.

Si specifica, inoltre, che il potenziale acquirente, in alternativa inibizione del piano interrato potrebbe richiedere all'ufficio tecnico comunale l'applicabilità dell'art. 34 comma 2 e 2 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

I predetti articoli, a seguito dell'entrata in vigore della Legge 105/2024, di conversione del D.L. 69/2024 (Decreto Salva Casa), consentono, in alternativa alla demolizione, al Dirigente dell'Ufficio tecnico di accertare l'applicabilità di una sanzione pari al triplo del costo di produzione calcolato in base alla legge 27/07/1978, n. 392.

Nel caso di specie la sanzione, calcolata utilizzando il piano interrato come autorimessa, dovrebbe essere pari a circa € 131.191,34 (Superficie convenzionale: 63,72 mq- Costo unitario di produzione: € 728,20 - Costo di produzione: € 46.397,11 (63,72 x 728,20) - triplo del costo di produzione: € 131.191,34) ma si precisa che tal importo è un dato indicativo e, pertanto, l'esatto importo dovrà essere rideterminato dall'Ufficio Tecnico del Comune

di Lamezia Terme che dovrà, altresì, verificare l'applicabilità del predetto art. 34 (Fiscalizzazione abuso edilizio).

Si evidenzia, infine, che i potenziali aggiudicatari del lotto n. 3 non potranno avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85 atteso che il credito generante la presente procedura esecutiva (*per come emerge dall'atto di pignoramento*) è successivo al 02/10/2003, data di entrata in vigore della ultima legge in materia di condono (D.L. n. 269/2003 convertito con la L. n. 326/2003).

14.4 Sanatoria immobili descritti nel lotto n. 4

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia Terme il sottoscritto Esperto ha rilevato che l'immobile oggetto di perizia, censito nel medesimo comune, sezione Nicastro, sul foglio di mappa 37 particella 929 sub 7, è stato oggetto della domanda di condono n. 605549706 (prot. n.56449) del 29/10/1986 il cui iter si è concluso con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria n.4354/bis del 09/06/1998 (*Cfr. all. n.10*).

Dal confronto, poi, tra il rilievo planimetrico eseguito dal sottoscritto esperto e le planimetrie allegate alla predetta concessione edilizia in sanatoria è emersa la seguente difformità (*Cfr. confronto tra fig. 71 e 72*):

- Aumento della superficie dei balconi di circa 2,47 mq, dovuta probabilmente ad un errore nella misurazione al momento della presentazione della pratica di condono.

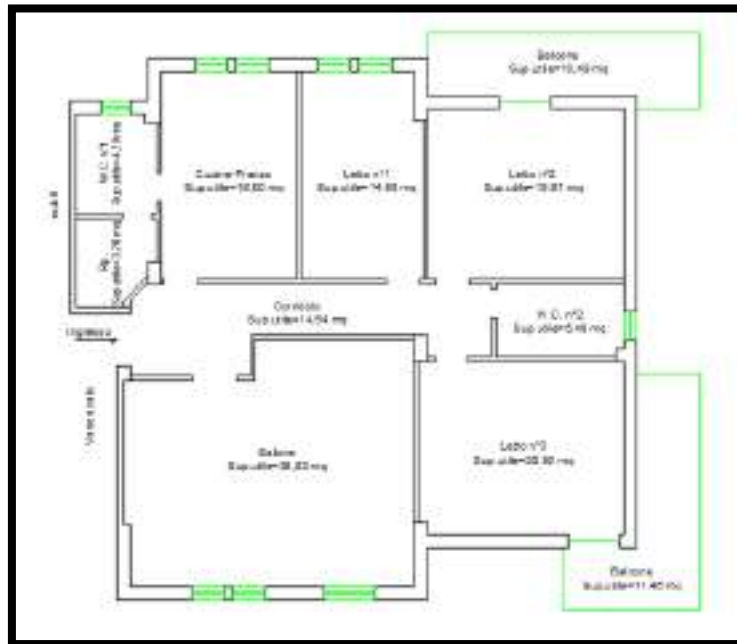


Fig. 71– Rilievo appartamento

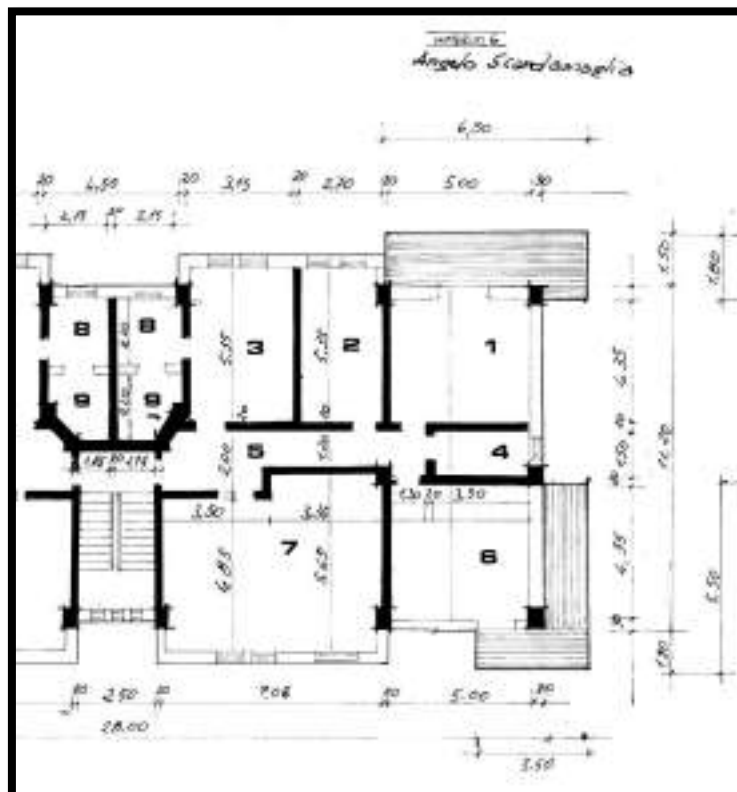


Fig. 72– Pianta appartamento allegata alla concessione edilizia in sanatoria n.4354/bis del 09/06/1998

La medesima difformità è emersa anche dal confronto tra il rilievo eseguito dal sottoscritto (*Cfr. fig. n.71*) e la planimetria catastale presentata in data 04/09/2014 (*Cfr. fig. n.73*).

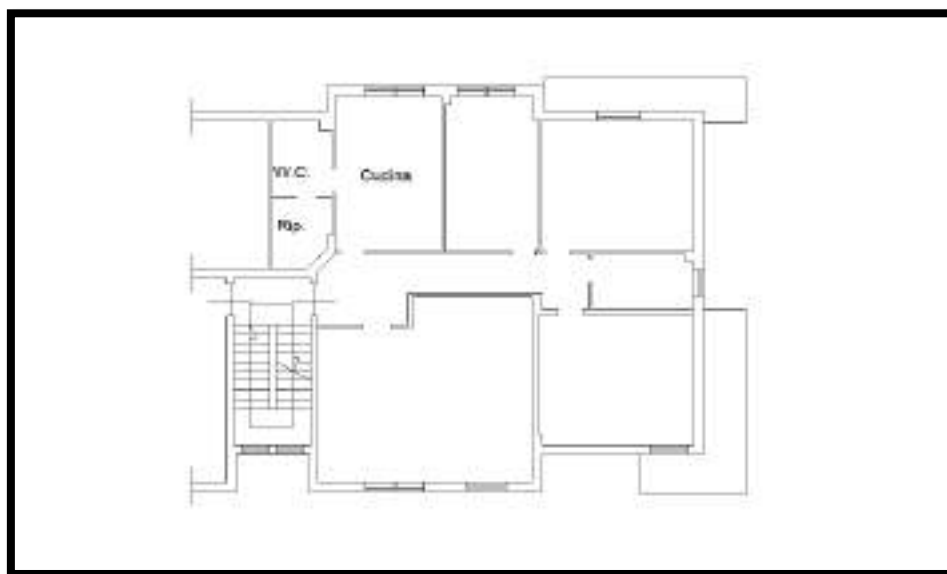


Fig. 73– Planimetria catastale appartamento

La detta difformità può essere sanata, previa autorizzazione dello Sportello Unico dell'Edilizia comunale ai sensi dell'articolo 36 bis del D.P.R. 380/2001 trattandosi di una difformità parziale rispetto alla concessione edilizia in sanatoria n.4354/bis del 09/06/1998.

Il citato articolo, introdotto nel TUE dal decreto Salva Casa, prevede, infatti, che fino all'irrogazione delle relative sanzioni amministrative il responsabile dell'abuso, o l'attuale/potenziale proprietario dell'immobile, può ottenere il permesso di costruire o presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria purché l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda e ai requisiti prescritti

dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento. Si precisa, poi, che qualora una delle predette condizioni non dovesse essere rispettata o si dovesse avere il diniego della compatibilità paesaggistica si avrà il diniego della sanatoria.

Si evidenzia, inoltre, che nel caso di specie, poiché il cespite da sanare ricade in zona sismica di prima categoria, la richiesta di sanatoria dovrà essere accompagnata dalla dichiarazione di un professionista abilitato attestante le necessarie conformità (per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento) e si puntualizza che in sede di esame delle richieste di permesso o di SCIA, lo Sportello unico dell'edilizia potrà condizionare il rilascio del provvedimento in sanatoria alla realizzazione, da parte del richiedente, di interventi edilizi atti ad assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e/o alla rimozione delle opere che non possono essere sanate.

I costi per eseguire la sanatoria prospettata sono pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro.

Il sottoscritto, considerata la natura degli abusi ha detratto dal valore del bene da porre a base d'asta il costo inferiore, gli onorari di un tecnico abilitato e l'aggiornamento catastale (che è pari a € 2.000,00) e si specifica che l'ufficio comunale potrebbe decidere di applicare anche il valore massimo o un valore intermedio.

Si evidenzia, infine, che i potenziali aggiudicatari del lotto n. 4 non potranno avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85 atteso che il credito generante la presente procedura esecutiva (*per come emerge dall'atto di pignoramento*) è successivo al 02/10/2003, data di entrata in vigore della ultima legge in materia di condono (D.L. n. 269/2003 convertito con la L. n. 326/2003).

14.5 Sanatoria immobili descritti nel lotto n. 5

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gizzeria il sottoscritto Esperto ha rilevato che l'immobile oggetto di perizia, censito nel medesimo comune sul foglio di mappa 36 particella 203 sub 29, è legittimato dal Permesso a Costruire in sanatoria n.885 del 13/02/2004 (*Cfr. all. n.10*).

Dal confronto, poi, tra il rilievo planimetrico eseguito dal sottoscritto esperto e le planimetrie allegate al predetto titolo abilitativo in sanatoria, sebbene la distribuzione degli ambienti sia rimasta inalterata, sono emerse le seguenti difformità (*Cfr. confronto tra fig. 74 e 75*):

- Riduzione della superficie utile di circa 5,07 mq;
- Riduzione della superficie dei balconi di circa 0,20 mq;
- Diversa ubicazione e dimensione delle aperture esterne;
- Diversa ubicazione del balcone ubicato su lato ovest;
- Riduzione dell'altezza utile interna.

Si rileva che le predette difformità potrebbero essere state causate da un errore nella redazione del progetto rilievo compiuto al momento della presentazione

della pratica di condono atteso che si è appurato che la distribuzione degli ambienti interni, rilevata in sede di sopralluogo, è identica a quella rappresentata nell'elaborato grafico allegato al predetto permesso a costruire in sanatoria e che non vi sono state attività di edilizia recenti che abbiano potuto modificare lo stato dei luoghi rispetto a quello indicato nel permesso a costruire in sanatoria rilasciato in data 13/02/2004.



Fig. 74- Rilievo appartamento

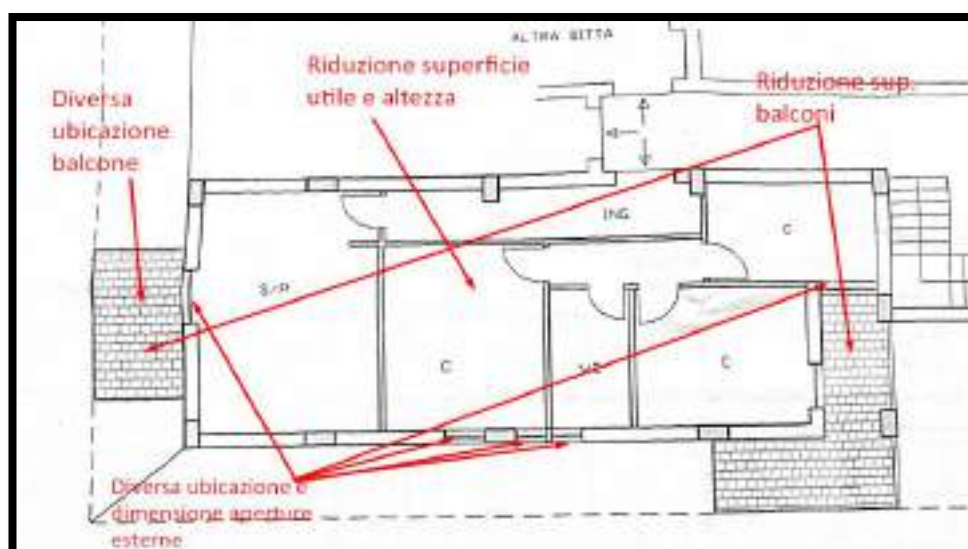


Fig. 75- Pianta appartamento allegata al Permesso a Costruire n. 885/2004

Si evidenzia, poi, che le medesime difformità sono state riscontrate anche dal confronto tra il rilievo eseguito dal sottoscritto (*Cfr. fig. n.74*) e la planimetria catastale presentata in data 20/12/1985 (*Cfr. fig. n.76*).

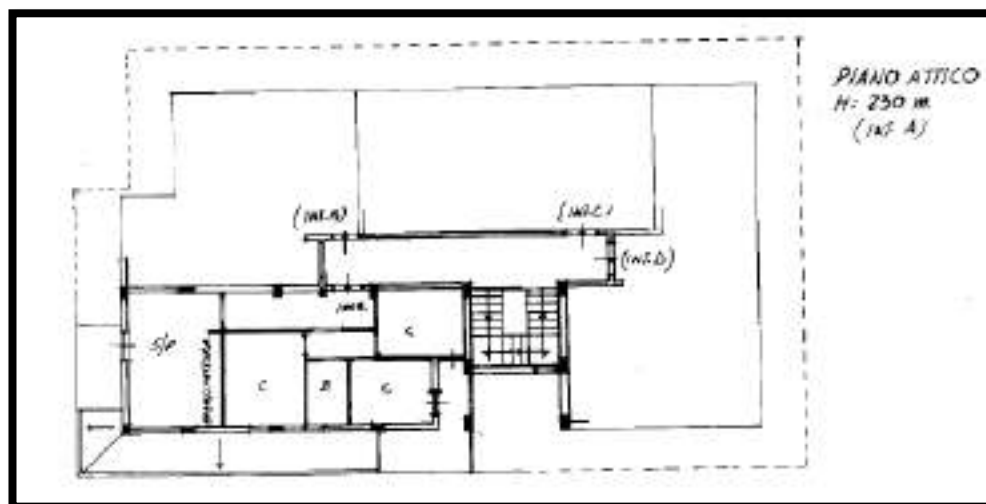


Fig. 76– Planimetria catastale appartamento

Dalle ricerche eseguite dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico del comune di Gizzeria non sono emerse altre pratiche edilizie aventi ad oggetto la legittimazione delle difformità sopra descritte.

Le predette difformità, a parere dello scrivente, non possono rientrare nelle tolleranze esecutive di cui all'art. 34 bis, comma 2 bis del D.P.R. 380/2001 (*comma introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 2), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024*) atteso che, per come specificato nella sentenza del Consiglio di Stato n. 3593/2025, esse devono riferirsi ai titoli edilizi rilasciati in regime ordinario escludendo quelli rilasciati in virtù delle tre leggi di condono.

Le predette difformità, quindi, possono essere sanate, previa autorizzazione dello Sportello Unico dell'Edilizia comunale e previo ottenimento del parere

di compatibilità paesaggistica da parte della Regione Calabria, ai sensi dell'articolo 36 bis del D.P.R. 380/2001, atteso che trattasi di difformità parziali rispetto al PdC in sanatoria n. 885/2004.

Il citato articolo, introdotto nel TUE dal decreto Salva Casa, prevede, infatti, che fino all'irrogazione delle relative sanzioni amministrative il responsabile dell'abuso, o l'attuale/potenziiale proprietario dell'immobile, può ottenere il permesso di costruire o presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria purché l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda e ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento.

Si precisa, però, che qualora una delle predette condizioni non dovesse essere rispettata o si dovesse avere il diniego della compatibilità paesaggistica si avrà il diniego della sanatoria.

Si evidenzia, infine, che poiché il cespite da sanare è privo di certificato di idoneità statica e ricade in zona sismica di prima categoria la richiesta di sanatoria dovrà essere accompagnata dalla dichiarazione di un professionista abilitato attestante le necessarie conformità (per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento) e che in sede di esame delle richieste di permesso o di SCIA, lo Sportello unico dell'edilizia potrebbe condizionare il rilascio del provvedimento in sanatoria alla realizzazione, da parte del richiedente, di interventi edilizi atti ad assicurare l'osservanza della normativa

tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e/o alla rimozione delle opere che non possono essere sanate.

I costi per eseguire la sanatoria prospettata sono pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro.

Il sottoscritto, considerata la natura degli abusi, che con molta probabilità sono stati determinati da un errore nell'elaborazione del rilievo, ha detratto dal valore del bene da porre a base d'asta il costo inferiore e si specifica che l'ufficio comunale potrebbe decidere di applicare anche il valore massimo o un valore intermedio.

A quest'ultimo importo, dovranno essere sommati gli oneri relativi al danno ambientale, il cui calcolo è di competenza della Regione Calabria, nonché l'onorario di un tecnico abilitato per la presentazione della pratica amministrativa e delle successive variazioni catastali che possono essere quantificati in € 7.500,00.

Si precisa che in quest'ultimo importo non sono compresi gli oneri progettuali e/o di prove sui materiali necessari per la redazione del certificato di idoneità statica, per le dichiarazioni di conformità o per la realizzazione del progetto di conformazione eventualmente richiesto dallo Sportello Unico dell'edilizia ai sensi dell'art. 36 bis comma 3 bis.

Si evidenzia, infine, che i potenziali aggiudicatari del lotto n. 5 non potranno avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85 atteso che il credito generante la presente procedura esecutiva (*per come*

emerge dall'atto di pignoramento) è successivo al 02/10/2003, data di entrata in vigore della ultima legge in materia di condono (D.L. n. 269/2003 convertito con la L. n. 326/2003).

14.6 Sanatoria immobili descritti nel lotto n. 8

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia Terme il sottoscritto Esperto ha rilevato che l'immobile rinvenuto sul terreno censito nel medesimo comune, sezione Nicastro, sul foglio di mappa 43 particella 37 è stato costruito abusivamente e non è stato mai accatastato.

Il predetto fabbricato non potrà essere sanato ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., per come modificato dalla L. 105/2024 (Salva casa), poiché non soddisfa il requisito della doppia conformità e viola le distanze di confine. Si precisa che dalle ricerche eseguite dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico del comune di Lamezia Terme non sono state rinvenute pratiche di condono e/o altre pratiche edilizie aventi ad oggetto la legittimazione della predetta costruzione e, pertanto, dovrà essere oggetto di demolizione.

I costi di demolizione del fabbricato, comprensivi di quelli per la rimozione e smaltimento del manto di copertura eternit, sono pari a € 7.350,00 oltre iva mentre quelli relativi all'aggiornamento catastale per il cambio culturale sono pari a € 500,00.

Si evidenzia, infine, che i potenziali aggiudicatari del lotto n. 8 non potranno avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85 atteso che il credito generante la presente procedura esecutiva (*per come*

emerge dall'atto di pignoramento) è successivo al 02/10/2003, data di entrata in vigore della ultima legge in materia di condono (D.L. n. 269/2003 convertito con la L. n. 326/2003).

14.7 Sanatoria immobili descritti nel lotto n. 9

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia Terme il sottoscritto Esperto ha rilevato che gli immobili descritti nel lotto n. 9, censiti nel medesimo comune, sezione Nicastro, sul foglio di mappa 58 con le particelle 596 sub 2 e 597 sub 2, sono stati costruiti abusivamente in epoca incerta ma successivamente al 17/07/1987 (data in cui l'esecutata ha acquistato i beni descritti nel predetto lotto).

Dall'analisi del predetto atto di compravendita, infatti, non emerge la loro presenza dal che si può desumere che essi non erano stati ancora costruiti.

Si precisa che i suddetti fabbricati non potranno essere oggetto di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. per come modificato dalla L. 105/2024 (Salva casa) poiché non soddisfano il requisito della doppia conformità.

Si precisa, poi, che dalle ricerche eseguite dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico del comune di Lamezia Terme non sono emerse pratiche di condono e/o altre pratiche edilizie aventi ad oggetto la legittimazione delle predette costruzioni e, pertanto, i detti fabbricati dovranno essere oggetto di demolizione. I costi di demolizione, comprensivi dei costi per la rimozione e smaltimento del manto delle coperture in eternit, sono pari a € 45.000,00 oltre

iva, mentre quelli relativi all'aggiornamento catastale per il cambio colturale delle particelle 44 e 254 sono pari a € 800,00.

Si evidenzia, infine, che i potenziali aggiudicatari del lotto n. 9 non potranno avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85 atteso che il credito generante la presente procedura esecutiva (*per come emerge dall'atto di pignoramento*) è successivo al 02/10/2003, data di entrata in vigore della ultima legge in materia di condono (D.L. n. 269/2003 convertito con la L. n. 326/2003).

15. Quesito n. 14

“Verifichi se i beni pignorati sono 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 “.

Premesso che in materia di usi civici la normativa statale fa una netta distinzione fra gli usi civici insistenti sulle terre private e usi civici insistenti sulle terre civiche o demani civici si specifica che il fondo privato gravato dagli usi civici è normalmente commerciabile e che l'omessa menzione degli stessi non ha conseguenza sul trasferimento immobiliare, sebbene il potenziale acquirente potrebbe essere onerato del pagamento di una somma per la futura liquidazione del vincolo. La trascrizione del decreto di trasferimento, poi, non comporta per il potenziale acquirente alcuna conseguenza sull'imprescrittibilità degli usi civici non indicati atteso che essi seguono il fondo.

Le terre civiche (demani civici), invece, sono inalienabili, inespropriabili per pubblica utilità, inusucapibili e comportano un divieto d'esecuzione forzata. Tanto premesso si evidenzia che attualmente in Calabria non esistono archivi documentali in grado di offrire una prova assoluta dell'esistenza di usi civici gravanti sui terreni e l'unico ente deputato a certificare l'esistenza di usi civici (art. 29 del R.D. n. 332/1928 e dell'art. 29 della legge 1766/27) è la Regione Calabria - Ufficio Usi Civici.

Si precisa, poi, che il Commissario usi civici della Regione Calabria con la nota prot. n. 620 del 25/09/2013 era già intervenuto sulla questione per un caso analogo puntualizzando che la sussistenza del vincolo dell'uso civico non può essere attestata né da perizie di parte né dal certificato di destinazione urbanistica se prima non è stato avviato e portato a compimento, con l'emissione della relativa certificazione, il procedimento amministrativo relativo alla ricognizione e/o mappatura demaniale del vincolo dell'uso civico. Nel caso di specie si evidenzia che il sottoscritto in data 13/06/2025 ha inoltrato all' Ufficio Usi Civici della Regione Calabria una richiesta finalizzata a conoscere dell'esistenza di usi civici sui terreni oggetto di perizia senza tuttavia ricevere riscontro alcuno (*Cfr. all. n. 17*). In tale situazione per i beni ubicati nel comune di Lamezia Terme sulla base del CDU, rilasciato in data 25/03/2025 pratica n. 107, e della carta dei vincoli allegata al PSC vigente (*Cfr. all. nn. 12 e 16 e succ. fig.re dalla n. 77 alla n. 79*) si può solo ipotizzare che i terreni pignorati descritti nei lotti nn. 1, 2, 3, 4, 8 e 9 non sono gravati dal vincolo di uso civico.



=====
=====
=====
Ambiti assoggettati ad Usi civici nelle zone agricole (Art.81)

Fig. n. 77 – Stralcio carta dei vincoli tav. 1.1 allegata al PSC



=====
=====
=====
Ambiti assoggettati ad Usi civici nelle zone agricole (Art.81)

Fig. n. 78 – Stralcio carta dei vincoli tav. 1.1 allegata al PSC



=====
=====
=====
Ambiti assoggettati ad Usi civici nelle zone agricole (Art.81)

Fig. n. 79 – Stralcio carta dei vincoli tav. 1.1 allegata al PSC

Per i beni ubicati nel comune di Gizzeria invece, in base al CDU rilasciato in data 28/02/2025 prot. n. 1653 e alla carta dei vincoli allegata al PSC vigente (Cfr. fig.re 80 e 81), si può ipotizzare che i terreni pignorati descritti nei lotti nn. 6 e 7 non sono gravati dal vincolo di uso civico.

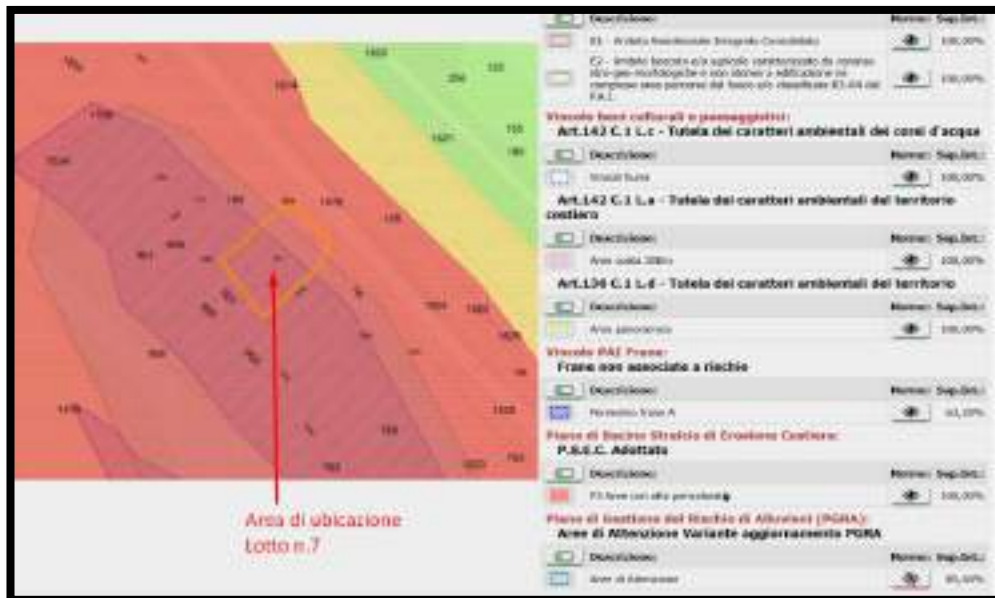


Fig. n. 80 – Stralcio carta dei vincoli – Geoportale comune di Gizzeria



Fig. n. 81 – Stralcio carta dei vincoli – Geoportale comune di Gizzeria

16. Quesito n. 15

“Determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d’uso e la manutenzione dell’immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l’abbattimento forfetario 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”.

16.1 Definizione di valore di mercato

Il valore di mercato è esplicitato dall’art. 4, par.1 lett.76, Regolamento UE n.° 575/2013 che lo definisce testualmente come “l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti

non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

16.2 Calcolo della superficie commerciale dei beni pignorati

Per il calcolo della superficie commerciale si sono utilizzati gli indici mercantili e i criteri esplicitati nell'allegato C del D.P.R. 138/98.

Nello specifico si osserva che nella determinazione della superficie commerciale dei beni pignorati i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%.

La superficie commerciale è così data dalla somma della superficie lorda dei seguenti elementi:

- Vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- Vani accessori a servizio dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili computata nella misura: del 50%;
- Vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili computata nella misura: del 25%;
- Balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30%, fino a 25 metri quadrati e del 10% per la quota eccedente;

- Area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie lorda dell'unità immobiliare, e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

Per quanto sopra esposto le superfici commerciali dei cespiti pignorati sono state sintetizzate nelle successive tabelle:

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente moltiplicatore (%)	Superficie commerciale (mq)
Piano terra – Primo e secondo	562,33	100	562,32
Piano interrato	344,65	50	172,32
Balconi e Terrazze	238,71	30	71,61
Superficie commerciale (mq)			806,25

Tabella n.1 – Superficie commerciale lotto n. 1

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente moltiplicatore (%)	Superficie commerciale (mq)
Appartamento P.T.	159,39	100	159,39
Balconi	21,95	30	6,58
Superficie commerciale (mq)			165,97

Tabella n.2 – Superficie commerciale lotto n. 2

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente moltiplicatore (%)	Superficie commerciale (mq)
Terreno particella 215	4590	100	4.589
Terreno particella 858	2420	100	2.420
Terreno particella 859	2510	100	2.510
Superficie terreni (mq)			9.519
Fabbricato 2073 piano terra e primo	226,27	100	226,27
Fabbricato 2073 piano interrato	150,42	50	75,21
Terrazzi, Balconi, porticato e gazebo	64,30	30	19,29
Superficie commerciale (mq)			320,77

Tabella n.3 – Superficie commerciale lotto n. 3

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente moltiplicatore (%)	Superficie commerciale (mq)
Appartamento P. II	158,20	100	158,20
Balconi	21,95	30	6,58
Superficie commerciale (mq)			164,78

Tabella n.4 – Superficie commerciale lotto n. 4

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente moltiplicatore (%)	Superficie commerciale (mq)
Appartamento piano sotto tetto	76,98	100	76,98
Balconi	14,70	30	4,41
Superficie commerciale (mq)			81,39

Tabella n.5 – Superficie commerciale lotto n. 5

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente moltiplicatore (%)	Superficie commerciale (mq)
Terreno particella 636	430	100	430
Superficie terreni (mq)			430

Tabella n.6 – Superficie commerciale lotto n. 6

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente moltiplicatore (%)	Superficie commerciale (mq)
Terreno particella 637	430	100	430
Superficie terreni (mq)			430

Tabella n.7 – Superficie commerciale lotto n. 7

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente moltiplicatore (%)	Superficie commerciale (mq)
Terreno particella 37	1.540	100	1.540
Superficie terreni (mq)			1.540

Tabella n.8 – Superficie commerciale lotto n. 8

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente moltiplicatore (%)	Superficie commerciale (mq)
Terreno particella 44	680	100	680
Terreno particella 46	570	100	570
Terreno particella 48	1.620	100	1.620
Terreno particella 252	740	100	740
Terreno particella 254	320	100	320
Terreno particella 665	818	100	818
Terreno particella 666	1.210	100	1.210
Terreno particella 668	1.113	100	1.113

Superficie terreni (mq)			7.071
Fabbricato 596 sub 2	117,50	100	117,50
Tettoia	50,42	50	25,21
Superficie commerciale (mq)			142,71
Fabbricato 597 sub 2	107,29	100	107,29
Superficie commerciale (mq)			107,29

Tabella n.9 – Superficie commerciale lotto n. 9

16.3 Calcolo dell'abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e per la presenza di un contratto di locazione (β)

Premesso che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere revocata per alcun motivo avremo che l'esistenza di eventuali vizi, anche occulti, la mancanza di qualità o la difformità della cosa venduta, la mancata e/o errata indicazione in perizia degli oneri (ivi compresi, ad esempio, quelli di sanatoria, maggiorazione della spesa per lo smaltimento di rifiuti anche tossici eventualmente rinvenuti e/o necessità di sostituire le parti con presenza di eternit, quelli urbanistici o quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, etc.) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento danni, indennità o riduzione del prezzo.

Tali circostanze sono state considerate nella stima dei beni attraverso l'introduzione di un idoneo coefficiente di deprezzamento percentuale che, per ciascun bene pignorato, è indicato nella sottostante tabella:

Lotto	β (%)
1	20
2	5
3	10
4	10
5	10
6	10
7	10
8	5
9	5

Si evidenzia, infine, che nel valore sopra indicato del coefficiente, che è stato differenziato per ogni lotto, si è tenuto conto della impossibilità e/o difficoltà di sanare le difformità riscontrate e/o eseguire le demolizioni per ripristinare lo stato dei luoghi indicato negli elaborati allegati ai titoli abilitativi, nonché di tutti gli oneri, indicati nei paragrafi precedenti, che resteranno a carico dei potenziali acquirenti.

16.4 Scelta del metodo di stima del bene pignorato

La scelta del metodo da applicare per la stima di un immobile non è mai lasciata al libero arbitrio dello stimatore ma dipende dal segmento di mercato immobiliare riscontrabile nella zona di ubicazione dell'immobile, per come evincibile dal diagramma di seguito viene rappresentato (*Cfr. fig. 82*)

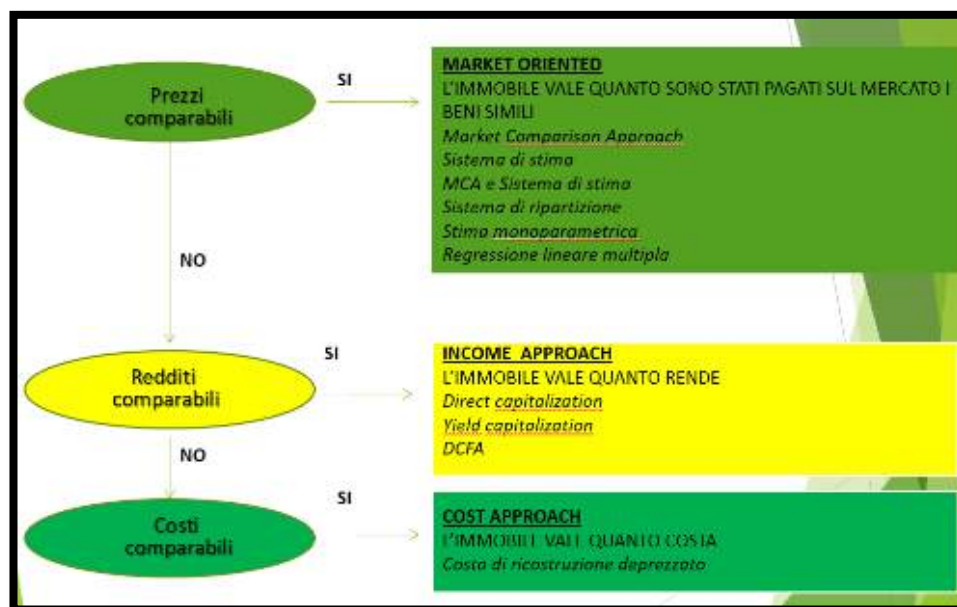


Fig. n. 82 – Diagramma di scelta

Più precisamente

- I metodi del **Market Oriented**, fondati sul principio che un immobile vale quanto sono stati pagati sul mercato beni simili a quello oggetto di stima, si applicano quando nel segmento di mercato considerato sono rinvenute recenti compravendite di prezzo.
- I metodi **dell'Income Approach**, fondati sul principio che un bene vale quanto rende, si applicano nei casi di assenza di compravendite nel segmento di mercato considerato e conoscenza dei redditi (canoni di locazione).
- Il metodo del **Cost Approach**, basato sul principio che un immobile vale quanto costa, trova applicazione qualora nel segmento di mercato di ubicazione dell'immobile da stimare non sono riscontrabili redditi comparabili.

Nel caso di specie dalle ricerche eseguite sono stati rinvenuti, per i fabbricati ubicati nel comune di Lamezia Terme, atti di compravendita aventi ad oggetto beni diversi rispetto a quelli oggetto di relazione e, pertanto, per la stima dei predetti beni non si è applicato il **Market Comparison Approach (MCA)**, ma i metodi dell'**Income Approach**.

Il Market Comparison Approach (MCA), invece, è stato utilizzato per la stima dei terreni ubicati sia nel comune di Gizzeria che di Lamezia Terme e dell'appartamento ubicato nel comune di Gizzeria (*Cfr. all. n. 13*).

Si evidenzia, poi, che per i fabbricati descritti nei lotti nn. 8 e 9, poiché abusivi e di conseguenza potrebbero essere oggetto di un provvedimento di demolizione si è reputato opportuno far coincidere il loro attuale valore di

mercato con quello d'uso (che è stato calcolato con i metodi **dell'Income Approach**).

Si evidenzia, infine, che nella determinazione del coefficiente β si è tenuto conto:

- che i beni pignorati descritti nei lotti nn. 1 e 2 sono privi di titolo abilitativo poiché oggetto di pratiche di condono il cui iter amministrativo non si è concluso con il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria e che il titolo potrebbe essere oggetto di diniego ai sensi dell'art. 39 commi 1 e 4 della L. 724/94, nonché per il lotto n.1 della necessità di creare una servitù di passaggio, sulla corte identificata con la particella 1513 sub 5, per accedervi;
- che i beni descritti nel lotto n. 3 presentano delle difformità essenziali rispetto il titolo abilitativo rilasciato e sussistono difficoltà per eseguire le demolizioni delle difformità e per il per ripristino dello stato dei luoghi rappresentato negli elaborati progettuali allegati al titolo abilitativo;
- che i beni descritti nel lotto n. 4 sono disabitati da anni, privi di corrente elettrica e presentano difformità parziali rispetto agli elaborati grafici allegati al titolo edilizio in sanatoria;
- che il bene descritto nel lotto 5 presenta delle difformità rispetto agli elaborati grafici indicati nel titolo abilitativo in sanatoria e che il detto titolo potrebbe essere annullato per la mancanza del certificato di idoneità statica;

- che i beni descritti nei lotti 6 e 7 sono pignorati per la quota di 1/2 e quindi c'è una maggiore difficoltà di vendita degli stessi.

16.5 Stima dei beni descritti nei lotti nn. 1, 2, 3 e 4

Per la determinazione del valore di mercato dei beni descritti nei lotti nn.1, 2, 3 e 4 si fa presente che non si è potuto utilizzare il metodo di stima **MCA (MARHETO COMPARISON APPROACH)** dal momento che dalle ricerche eseguite presso l'ex conservatoria immobiliare (*Cfr. all. n.13*) non sono state individuate recenti compravendite aventi ad oggetto beni simili a quelli oggetto di perizia.

Pertanto per la stima dei beni si è utilizzato **il metodo di capitalizzazione diretta dei redditi (INCOME APPROACH)**.

Si precisa che la scelta di tale metodo è stata determinata non solo dalla circostanza che nel segmento di mercato di riferimento non sono state rinvenute recenti vendite d'immobili simili a quelli da stimare ma anche dal fatto che nella zona di ubicazione degli immobili non sono previste opere che nel futuro possono influire, positivamente o negativamente, sul mercato immobiliare. Con il procedimento di stima per capitalizzazione diretta del reddito, quindi, si è cercato di simulare il mercato attraverso la costruzione della serie dei redditi e la ricerca del saggio di capitalizzazione.

Tale metodo (**Direct Capitalization**) converte il reddito annuale nel valore di mercato dell'immobile attraverso il rapporto tra il reddito e il saggio di capitalizzazione (*Cfr. successiva formula*):

$$V_i = \frac{R}{I} \quad (1)$$

Dove

V_i= Valore attuale dell'immobile da stimare

R= Reddito annuo lordo dell'immobile da stimare

i = saggio di capitalizzazione annuo lordo

Si puntualizza che il reddito lordo è rappresentato dal canone di locazione ordinario che nel caso di specie, in funzione della superficie dei beni, della zona di ubicazione e dei vincoli esistenti (servitù etc.), è mediamente pari ai valori indicati per ciascun lotto nella sottostante tabella:

Lotto	Canone di locazione ordinario annuo (€)
1	25.200,00 €
2	4.800,00 €
3	18.000,00 €
4	4.800,00 €

Il saggio di capitalizzazione, dopo un'attenta analisi del segmento di mercato a cui appartiene l'immobile da stimare, è stato calcolato utilizzando la tecnica del **Band of Investment** e facendo riferimento a quanto indicato nel punto **N.2.3.6 delle linee guida ABI edizione 2024²** e applicando la seguente formula:

² N.2.3.6 i) Il saggio di capitalizzazione può essere calcolato, in mancanza di dati di mercato e/o per verifica, in modo indiretto attraverso: i) la media ponderata tra il saggio di capitalizzazione del mutuo immobiliare e il saggio di rendimento dell'investimento immobiliare rappresentato dall'immobile da valutare

$$i = M \cdot r^* + (1 - M) \cdot e$$

(2)

Dove

M = rapporto tra la somma mutuata e il valore di mercato dell'immobile

r* = saggio di capitalizzazione del mutuo calcolato utilizzando la formula:

$$r^* = \frac{Q}{M \cdot V} = \frac{r}{1 - (1 + r)^{-m}}$$

(3)

e = saggio di redditività diretta della parte autofinanziata

Nel calcolo del saggio di capitalizzazione del mutuo (**r***), poi, si è simulato un investimento immobiliare finanziato attraverso un mutuo della durata di 20 anni (**m**) e con saggio medio pari rispettivamente al 2,15%.

Nel caso di specie, quindi, il saggio di capitalizzazione (**i**) sarà uguale rispettivamente a **6,20%**.

Il più probabile valore attuale dei beni pignorati, pertanto, applicando la formula 1) è quello specificato nella sottostante tabella:

Lotto	i (%)	Canone di locazione ordinario annuo (€)	Valore (€)
1	6,20%	25.200,00 €	406.451,61 €
2	6,20%	4.800,00 €	77.419,35 €
3	6,20%	18.000,00 €	290.322,58 €
4	6,20%	4.800,00 €	77.419,35 €

16.6 Stima dei beni descritti nei lotti nn. 3,5, 6, 7 e 8

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili descritti nei lotti nn. 3, 5,6, 7 e 8 si è utilizzato il metodo denominato **Market Comparison Approach (MCA)** che è la metodologia consigliata anche per la valutazione

dei beni immobili a garanzia di credito garantito da ipoteca (*Art. 120-duodecies del Decreto legislativo 72/2016 e successive Linee Guida ABI edizione pubblicata in data 06/12/2024*).

Il Market Comparison Approach (MCA) è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili svolta in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, impianti tecnologici, ecc.) e si basa sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili).

Esso si applica quando nella stima del valore di mercato di un immobile sono presenti caratteristiche quantitative e qualitative per le quali la stima del prezzo marginale è possibile, perché si sono riscontrate indicazioni delle stesse nel mercato.

Il MCA, quindi, è un procedimento di stima del valore di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) e un insieme d'immobili di confronto (**comparabili**) che sono beni aventi caratteristiche simili, prezzi noti e sono stati contrattati di recente nel segmento di mercato a cui appartiene il subject.

Il principio elementare su cui si fonda tale procedimento consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo d'immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile, sostituibile con altri simili, un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per altro immobile con le stesse caratteristiche.

L'applicazione del MCA prevede, poi, degli aggiustamenti dei prezzi rilevati (degli immobili usati come comparabili) per le differenti caratteristiche degli immobili presi a confronto rispetto a quello oggetto di stima.

Tali aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati con i tradizionali criteri di stima espressi sia in termini di percentuale che in termini di valore.

Si precisa che il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della stessa caratteristica e può avere sia valori positivi (nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda un aumento del prezzo totale) che valori negativi (nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda una diminuzione del prezzo totale) o addirittura valori nulli (nel caso in cui la variazione della caratteristica non produca variazioni del prezzo).

Come si è visto, quindi, il prezzo marginale è una grandezza strumentale che ha importanti implicazioni nei procedimenti di stima orientati al mercato degli immobili.

Nel MCA gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi e questa procedura si articola in più fasi che possono essere così riassunte:

- ***Analisi del mercato*** (per la rilevazione delle compravendite recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato);
- ***Scelta delle caratteristiche immobiliari;***
- ***Compilazione della tabella dei dati;***
- ***Analisi dei prezzi marginali;***

- Redazione della tabella di valutazione.

Tanto premesso si precisa che nel caso di specie la rilevazione dei dati immobiliari è stata svolta con l'ausilio della piattaforma Sister (*Cfr. all. n. 13*) mentre la scelta delle caratteristiche immobiliari, descritte nel successivo paragrafo, è stata operata sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e su quelle degli immobili utilizzati come comparabili.

I dati immobiliari rilevati, poi, sono stati riassunti nella tabella dei dati che riporta i prezzi di mercato rilevati, le caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto (comparabili A, B e C) nonché le caratteristiche del cespite oggetto di stima (Subject).

Si specifica, infine, che la tabella di valutazione dei prezzi marginali riporta i prezzi marginali per ciascuna caratteristica immobiliare di confronto considerata e che nella stessa sono stati rappresentati i prezzi di mercato rilevati dei comparabili e aggiustati con quelli marginali di ciascuna caratteristica.

La somma, poi, tra i prezzi di mercato dei comparabili e gli aggiustamenti degli stessi con i prezzi marginali ci ha permesso di calcolare il valore di mercato del subject (come media dei prezzi corretti dei comparabili).

Comparabili

La ricerca dei comparabili, nel mercato immobiliare in cui sono inseriti gli immobili da stimare, è stata eseguita avvalendosi della piattaforma Sister ed ha riguardato uno spazio temporale di 24 mesi.

Si evidenzia, invece, che per la stima dei terreni descritti nei lotti 6 e 7 si è

fatto riferimento all'atto di divisione rep. n. 2602 del 11/10/219 con cui sono stati assegnati i lotti della lottizzazione "Sperone". Ciò perché dopo l'assegnazione i lotti non sono stati oggetto di alienazione e il mercato immobiliare della zona è rimasto inattivo, essendo quelli della lottizzazione gli unici lotti edificabili.

Si puntualizza che nel mercato di riferimento tra le compravendite individuate ne sono state individuate tre sia per l'appartamento descritto nel lotto n.5, sia per i terreni descritti nei lotti 6, 7 e 8.

Per i terreni, invece descritti nel lotto n. 3 sono state individuate due compravendite recenti.

I dati principali degli immobili utilizzati come comparabili sono sintetizzati nelle sottostanti tabelle mentre i beni sono raffigurati nelle seguenti immagini.



Fig. n. 83 – Rappresentazione ubicazione comparabili terreni ubicati nel comune di Lamezia Terme – Lotto n. 3



Fig. n. 84 – Rappresentazione ubicazione comparabili appartamenti ubicati nel comune di Gizzeria – Lotto n. 5



Fig. n. 85 – Rappresentazione ubicazione comparabili terreni ubicati nel comune di Gizzeria– Lotti n.6 e 7



Fig. n. 86 – Rappresentazione ubicazione comparabili terreni ubicati nel comune di Lamezia Terme– Lotto n.8

Comparabile	Estremi atto di compravendita	Ubicazione immobile	Superficie commerciale (mq)	Destinazione
A	Notaio A. Maione rep. n. 5977 del 08/07/2024	Loc. Capizzaglie Lamezia Terme	678	Insedimenti diffusi
B	Notaio F. Sapone rep. n. 4759 del 27/12/2024	Loc. Capizzaglie Lamezia Terme	2.830	Insedimenti diffusi

Tab. 10 - Comparabili utilizzati per la stima dei terreni descritti nel lotto n. 3

Comparabile	Estremi atto di compravendita	Ubicazione immobile	Superficie commerciale (mq)	Destinazione
A	Notaio S. Marino rep. n. 7507 del 01/02/2023	Viale Stazione, 89 Gizzeria Lido	71,56	Residenziale
B	Notaio S. Panzarella rep. n. 27908 del 27/03/2025	Via Michele Bianchi n.13 Scala B Gizzeria Lido	98,48	Residenziale
C	Notaio S. Panzarella rep. n. 27908 del 27/03/2025	Via Michele Bianchi n.13 Scala C Gizzeria Lido	51,51	Residenziale

Tab. 11 - Comparabili utilizzati per la stima dell'appartamento descritto nel lotto n. 5

Comparabile	Estremi atto di compravendita	Ubicazione immobile	Superficie commerciale (mq)	Destinazione
A	Notaio P. Frugieule rep. n. 2602 del 11/10/2019	Località Sperone Gizzeria Lido	428	Lotto edificabile
B	Notaio P. Frugieule rep. n. 2602 del 11/10/2019	Località Sperone Gizzeria Lido	921	Lotto edificabile
C	Notaio P. Frugieule rep. n. 2602 del 11/10/2019	Località Sperone Gizzeria Lido	442	Lotto edificabile

Tab. 12 - Comparabili utilizzati per la stima dei terreni descritti nei lotti n. 6 e 7

Comparabile	Estremi atto di compravendita	Ubicazione immobile	Superficie commerciale (mq)	Destinazione
A	Notaio S. Marino rep. n. 8675 del 07/08/2024	Loc. Carrà Lamezia Terme	1.521	Agricola
B	Notaio S. Marino rep. n. 8675 del 07/08/2024	Loc. Carrà Lamezia Terme	1.530	Agricola
C	Notaio S. Panzarella rep. n. 27516 del 22/10/2024	Loc. Carrà Lamezia Terme	1.559	Agricola

Tab. 13 - Comparabili utilizzati per la stima dei beni oggetto di relazione descritti nel lotto n. 8

Stima del valore di mercato dei terreni descritti nel lotto n. 3

Descrizione delle caratteristiche immobiliari

Le caratteristiche prese in considerazione nella stima degli immobili sono di seguito esplicitate

Data (mesi)
Superficie catastale (mq)

Data

La data dell'atto, rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce, ha il compito di aggiornare alla data di stima i prezzi di acquisto degli immobili di confronto (Comparabili A e B).

La scala di misura della data è cardinale discreta, mentre l'unità di misura è il mese. Per convenzione la data è calcolata retrospettivamente dal momento di stima: così ad esempio se la data di stima è il mese di aprile e la data della compravendita è il mese di gennaio allora l'ammontare della caratteristica sarà pari a 3 mesi. Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi delle quotazioni del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il segno atteso del prezzo marginale della data è:

- a) Negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo),
perché la caratteristica è retrograda;
- b) Positivo se il saggio di variazione è negativo (decremento di prezzo).

Nel caso di specie si è assunto il saggio di variazione pari al 2%.

Superficie commerciale lorda

Nel calcolo si è fatto riferimento alla superficie catastale di ciascun bene
desunta dalle relative visure

Il relativo calcolo è stato sintetizzato, per ciascun comparabile, nella
sottostante tabella:

Comparabile	Prezzo (€)	Sup. catastale (mq)	Prezzo medio (€/mq)
A	€ 4.002,00	678	5,90
B	€ 10.000,00	2830	3,53
Prezzo marginale superficie principale= €/mq 3,53			

Stima del valore di mercato

I dati immobiliari rilevati con riferimento ai comparabili (A e B) e al subject
(bene pignorato) sono riportati nella sottostante tabella dei dati (*Cfr. tabella
n. 14*)

Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	Subject
Prezzo (€)	€ 4.002,00	€ 10.000,00	-
Data (mesi)	12	6	0
Superficie agricola totale (mq)	678,00	2.830,00	9.519,00

Tabella n. 14

L'analisi dei marginali di ciascuna caratteristica immobiliare è sintetizzata
nella seguente tabella (*Cfr. tabella n. 15*).

Prezzo di mercato e caratteristica	A	B
Prezzo (€)	€ 35.000,00	€ 18.000,00
Data (mesi)	-€ 6,67	-€ 16,67
Superficie agricola totale (mq)	€ 3,53	€ 3,53

Tabella n. 15

Le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati (Comparabili A e B) e l'immobile valutare (Subject) è sintetizzato nella sottostante tabella di valutazione (*Cfr. tabella n. 16*)

Prezzo di mercato e caratteristica	A	B
Prezzo	€ 4.002,00	€ 10.000,00
Data (mesi)	€ 80,04	€ 100,00
Superficie principale (mq)	€ 31.208,73	€ 23.612,17
Prezzo corretto	35.290,77 €	33.712,17 €

Tabella n. 16

Il test di verifica dei prezzi corretti, facendo riferimento ai comparabili A e B, si basa sulla divergenza percentuale assoluta d% che si calcola con la seguente relazione:

$$d\% = \frac{(V_{\max} - V_{\min})}{V_{\min}}$$

e il test si considera superato se $d\% \leq 3 \div 5\%$ a seconda della variabilità originaria presentata dagli immobili di confronto.

Nel caso di specie la divergenza percentuale, facendo riferimento ai prezzi corretti dei comparabili A e C, è pari a 4,68% e il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima (*subject*) è pari a € 34.501,47 ((€ 35.290,77+33.712,17) /2)).

Stima del valore di mercato dell'appartamento descritto nel lotto n. 5

Descrizione delle caratteristiche immobiliari

Le caratteristiche prese in considerazione nella stima degli immobili sono di seguito esplicitate

Data (mesi)
Superficie principale (mq)
Balconi (mq)
Servizi (bagni) (n.)
Livello di piano
Manutenzione

Data

La data dell'atto, rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce, ha il compito di aggiornare alla data di stima i prezzi di acquisto degli immobili di confronto (Comparabili A, B e C).

La scala di misura della data è cardinale discreta, mentre l'unità di misura è il mese. Per convenzione la data è calcolata retrospettivamente dal momento di stima: così ad esempio se la data di stima è il mese di aprile e la data della compravendita è il mese di gennaio allora l'ammontare della caratteristica sarà pari a 3 mesi. Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi delle quotazioni del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il segno atteso del prezzo marginale della data è:

- c) Negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo), perché la caratteristica è retrograda;
- d) Positivo se il saggio di variazione è negativo (decremento di prezzo).

Nel caso di specie si è assunto il saggio di variazione pari al 2%.

Superficie commerciale lorda

Nel calcolo si è fatto riferimento alla superficie commerciale lorda dei beni sia per il bene oggetto d relazione che per i comparabili. Si precisa, poi, che il prezzo marginale delle caratteristiche superficiali è stato calcolato come il minimo tra prezzi medi dei comparabili. Il prezzo medio di ciascun comparabile è stato ottenuto dividendo il prezzo di mercato totale per la superficie commerciale lorda totale³ dell'immobile.

Il relativo calcolo è stato sintetizzato, per ciascun comparabile, nella sottostante tabella:

Comparabile	Prezzo (€)	Sup. comm. (mq)	Prezzo medio (€/mq)
A	€ 45.000,00	71,56	628,86
B	€ 53.000,00	98,48	538,18
C	€ 40.000,00	51,51	776,59
Prezzo marginale superficie principale= €/mq 538,18			

Il costo marginale riferito alla superficie dei balconi è stato calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale per 0,30 (balconi).

Pertanto si ha che il prezzo marginale della superficie **dei balconi** è pari a **161,45 €/mq (=538,18 €/mq x 0,30)**

3

- *La superficie commerciale lorda è stata calcolata con la seguente formula:*
- $S_t = S_l + 0,30 \times S_b$
- Dove
- S_l = Superficie lorda
- S_b = Superficie balconi

Servizi

I servizi sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'immobile. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi (in genere oltre il primo) nella formazione del prezzo dell'immobile. La scala di misura dei servizi è cardinale e le unità di misura sono il numero o i metri quadrati. Il prezzo marginale dei servizi è stimato con il costo d'impianto deprezzato (solitamente in modo lineare), considerando la durata e la vetustà. Essendo C il costo d'impianto a nuovo, t l'età effettiva, n la vita economica, il prezzo marginale dei servizi è pari a:

$$P_{\text{serv}} = C (1-t/n)$$

Nel caso di specie si è assunto $C = € 9.000,00$; Vita utile = 20 anni e vetustà media pari a 15 anni per i bagni e, pertanto, il prezzo marginale è pari a € 2.250,00.

Livello di piano

Il prezzo marginale del livello di piano è stato espresso in termini percentuali in base al relativo rapporto mercantile e in base alla posizione dell'immobile da stimare rispetto all'immobile di confronto. Se il livello di piano del bene da stimare è inferiore rispetto a quello di confronto si utilizza la seguente formula:

$$P = V \times (l/l+1)$$

Dove:

P = prezzo marginale livello di piano

V = Valore immobile di confronto

l =saggio di variazione

Se il livello di piano del bene da stimare, invece, è uguale o superiore rispetto a quello di confronto si utilizza la seguente formula:

$$P = V \times l$$

Dove:

P = prezzo marginale livello di piano

V = Valore immobile di confronto

l =saggio di variazione

Nel caso di specie il saggio di variazione (**l**) è stato assunto pari a 1%, pertanto i prezzi marginali relativi al livello di piano sono quelli specificati nella sottostante tabella:

Prezzo marginale livello di piano comparabile A	Prezzo marginale livello di piano comparabile B	Prezzo marginale livello di piano comparabile C
450,00 €	530,00 €	400,00 €

Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che tende a rappresentare il grado di conservazione fisico di un immobile. La scala di misura può essere ordinale o cardinale discreta.

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione esprime la variazione del prezzo dell'immobile al variare del livello di deperimento dello stesso ed è stato stimato considerando i differenziali di spesa tra i livelli di manutenzione rappresentati nelle diverse classi e considerando i costi di intervento necessari per passare da una classe a quella superiore.

Nel caso di specie, tenendo conto anche della prestazione energetica, le classi considerate sono state: scarso, normale e buono e a ciascuna classe, poi, è stato attribuito il punteggio specificato nella sotto stante tabella:

Classe	Punteggio
Scarso	1
Normale	2
Buono	3

Si precisa che i costi di intervento si riferiscono sia al costo di manutenzione e che nel caso di specie il costo di intervento per passare da una classe all'altra è stato assunto pari a € 5.000,00.

Stima del valore di mercato

I dati immobiliari rilevati con riferimento ai comparabili (A, B e C) e al subject (bene pignorato) sono riportati nella sottostante tabella dei dati (*Cfr. tabella n. 17*)

Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	Subject
Prezzo (€)	€ 45.000,00	€ 53.000,00	€ 40.000,00	
Data (mesi)	30	3	3	0
Superficie principale (mq)	67,55	90,00	50,22	76,98
Superficie Balconi (mq)	13,36	27,43	4,29	14,70
Manutenzione	1	2	2	1
Servizi (bagni) (n.)	1	1	1	1
Livello di piano	4	3	0	4

Tabella n. 17

L'analisi dei marginali di ciascuna caratteristica immobiliare è sintetizzata nella seguente tabella (*Cfr. tabella n. 18*).

Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
Data (mesi)	-€ 75,00	-€ 88,33	-€ 66,67
Superficie principale (mq)	€ 538,18	€ 538,18	€ 538,18
Superficie Balconi (mq)	€ 161,45	€ 161,45	€ 161,45
Pertinenze (mq)	€ 5.000,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
Servizi (bagni) (n.)	€ 2.250,00	€ 2.250,00	€ 2.250,00
Livello di piano	€ 450,00	€ 530,00	€ 400,00

Tabella n. 18

Le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati (Comparabili A, B e C) e l'immobile valutare (Subject) è sintetizzato nella sottostante tabella di valutazione (Cfr. tabella n. 19)

Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
Prezzo	€ 45.000,00	€ 53.000,00	€ 40.000,00
Data (mesi)	€ 2.250,00	€ 265,00	€ 200,00
Superficie principale (mq)	€ 5.075,04	-€ 7.007,10	€ 14.401,70
Balconi (mq)	€ 216,35	-€ 2.055,31	€ 1.680,74
Manutenzione	€ -	-€ 5.000,00	-€ 5.000,00
Servizi (bagni) (n.)	€ -	€ -	€ -
Livello di piano	€ -	€ 530,00	€ 1.600,00
Prezzo corretto	52.541,39	39.202,59	52.882,43

Tabella n. 19

Si evidenzia che il prezzo corretto del comparabile B non si è allineato con gli altri comparabili e pertanto è stato escluso.

Il test di verifica dei prezzi corretti, facendo riferimento ai comparabili A e C, si basa sulla divergenza percentuale assoluta d% che si calcola con la seguente relazione:

$$d\% = \frac{(V_{\max} - V_{\min})}{V_{\min}}$$

e il test si considera superato se $d\% \leq 3 \div 5\%$ a seconda della variabilità originaria presentata dagli immobili di confronto.

Nel caso di specie la divergenza percentuale, facendo riferimento ai prezzi corretti dei comparabili A e C, è pari a 0,65% e il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima (*subject*) è pari a € 52.711,91 ((€ 52.541,39+52.882,43) /2)).

Stima del valore di mercato dei terreni descritti nei lotti n. 6 e 7

Descrizione delle caratteristiche immobiliari

Le caratteristiche prese in considerazione nella stima degli immobili sono di seguito esplicitate

Data (mesi)
Superficie catastale (mq)

Data

La data dell'atto, rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce, ha il compito di aggiornare alla data di stima i prezzi di acquisto degli immobili di confronto (Comparabili A, B e C).

La scala di misura della data è cardinale discreta, mentre l'unità di misura è il mese. Per convenzione la data è calcolata retrospettivamente dal momento di stima: così ad esempio se la data di stima è il mese di aprile e la data della compravendita è il mese di gennaio allora l'ammontare della caratteristica sarà pari a 3 mesi. Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi delle quotazioni del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il segno atteso del prezzo marginale della data è:

- e) Negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo), perché la caratteristica è retrograda;
- f) Positivo se il saggio di variazione è negativo (decremento di prezzo).

Nel caso di specie si è assunto il saggio di variazione pari al 2%.

Superficie commerciale lorda

Nel calcolo si è fatto riferimento alla superficie catastale di ciascun bene desunta dalle relative visure

Il relativo calcolo è stato sintetizzato, per ciascun comparabile, nella sottostante tabella:

Comparabile	Prezzo (€)	Sup. catastale (mq)	Prezzo medio (€/mq)
A	€ 40.850,00	430	95,00
B	€ 87.400,00	921	94,89
C	€ 40.850,00	442	92,42
Prezzo marginale superficie principale= €/mq 92,42			

Stima del valore di mercato

I dati immobiliari rilevati con riferimento ai comparabili (A, B e C) e al subject (bene pignorato) sono riportati nella sottostante tabella dei dati (Cfr. tabella n. 20)

Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	Subject
Prezzo (€)	€ 40.850,00	€ 87.400,00	€ 40.850,00	-
Data (mesi)	68	68	68	0
Superficie agricola totale (mq)	430,00	921,00	442,00	430,00

Tabella n. 20

L'analisi dei marginali di ciascuna caratteristica immobiliare è sintetizzata nella seguente tabella (Cfr. tabella n. 21).

Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
Prezzo (€)	€ 40.850,00	€ 87.400,00	€ 40.850,00
Data (mesi)	-€ 68,08	-€ 145,67	-€ 68,08
Superficie agricola totale (mq)	€ 92,42	€ 92,42	€ 92,42

Tabella n. 21

Le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati (Comparabili A, B e C) e

l'immobile valutare (Subject) è sintetizzato nella sottostante tabella di valutazione (*Cfr. tabella n. 22*)

Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
Prezzo	€ 40.850,00	€ 87.400,00	€ 40.850,00
Data (mesi)	€ 4.629,67	€ 9.905,33	€ 4.629,67
Superficie principale (mq)	€ -	-€ 45.378,62	-€ 1.109,05
Prezzo corretto	45.479,67 €	51.926,71 €	44.370,62 €

Tabella n. 22

Si evidenzia che il prezzo corretto del comparabile B non si è allineato con gli altri comparabili e pertanto è stato escluso.

Il test di verifica dei prezzi corretti, facendo riferimento ai comparabili A e C, si basa sulla divergenza percentuale assoluta d% che si calcola con la seguente relazione:

$$d\% = \frac{(V_{\max} - V_{\min})}{V_{\min}}$$

e il test si considera superato se $d\% \leq 3 \div 5\%$ a seconda della variabilità originaria presentata dagli immobili di confronto.

Nel caso di specie la divergenza percentuale, facendo riferimento ai prezzi corretti dei comparabili A e C, è pari a 2,50% e il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima (*subject*) è pari a € **44.925,14** ((€ 45.479,67+44.370,62) /2)).

Stima del valore di mercato del terreno descritto nel lotto n. 8

Descrizione delle caratteristiche immobiliari

Le caratteristiche prese in considerazione nella stima degli immobili sono di seguito esplicitate

Data (mesi)
Superficie catastale (mq)

Data

La data dell'atto, rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce, ha il compito di aggiornare alla data di stima i prezzi di acquisto degli immobili di confronto (Comparabili A, B e C).

La scala di misura della data è cardinale discreta, mentre l'unità di misura è il mese. Per convenzione la data è calcolata retrospettivamente dal momento di stima: così ad esempio se la data di stima è il mese di aprile e la data della compravendita è il mese di gennaio allora l'ammontare della caratteristica sarà pari a 3 mesi. Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi delle quotazioni del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il segno atteso del prezzo marginale della data è:

- g) Negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo), perché la caratteristica è retrograda;
- h) Positivo se il saggio di variazione è negativo (decremento di prezzo).

Nel caso di specie si è assunto il saggio di variazione pari al 2%.

Superficie commerciale lorda

Nel calcolo si è fatto riferimento alla superficie catastale di ciascun bene desunta dalle relative visure

Il relativo calcolo è stato sintetizzato, per ciascun comparabile, nella sottostante tabella:

Comparabile	Prezzo (€)	Sup. catastale (mq)	Prezzo medio (€/mq)
A	€ 8.000,00	1.521	5,26
B	€ 8.000,00	1.530	5,22
C	€ 7.000,00	1.559	4,49
Prezzo marginale superficie principale= €/mq 4,49			

Stima del valore di mercato

I dati immobiliari rilevati con riferimento ai comparabili (A, B e C) e al subject (bene pignorato) sono riportati nella sottostante tabella dei dati (Cfr. tabella n. 23)

Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	Subject
Prezzo (€)	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 7.000,00	-
Data (mesi)	3	34	8	0
Superficie agricola totale (mq)	1.521,00	1.530,00	1.559,00	1.540,00

Tabella n. 23

L'analisi dei marginali di ciascuna caratteristica immobiliare è sintetizzata nella seguente tabella (Cfr. tabella n. 24).

Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
Prezzo (€)	€ 35.000,00	€ 18.000,00	€ 22.000,00
Data (mesi)	-€ 13,33	-€ 13,33	-€ 11,67
Superficie agricola totale (mq)	€ 4,49	€ 4,49	€ 4,49

Tabella n. 24

Le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati (Comparabili A, B e C) e l'immobile valutare (Subject) è sintetizzato nella sottostante tabella di valutazione (Cfr. tabella n. 25)

Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
Prezzo	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 7.000,00
Data (mesi)	€ 40,00	€ 453,33	€ 93,33
Superficie principale (mq)	€ 85,31	€ 44,90	-€ 85,31
Prezzo corretto	8.125,31 €	8.498,23 €	7.008,02 €

Tabella n. 25

Si evidenzia che il prezzo corretto del comparabile C non si è allineato con gli altri comparabili e pertanto è stato escluso.

Il test di verifica dei prezzi corretti, facendo riferimento ai comparabili A e B, si basa sulla divergenza percentuale assoluta d% che si calcola con la seguente relazione:

$$d\% = \frac{(V_{\max} - V_{\min})}{V_{\min}}$$

e il test si considera superato se $d\% \leq 3\div 5\%$ a seconda della variabilità originaria presentata dagli immobili di confronto.

Nel caso di specie la divergenza percentuale, facendo riferimento ai prezzi corretti dei comparabili A e C, è pari a 4,59% e il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima (*subject*) è pari a € 8.311,77 ((€ 8.125,31+8.498,23) /2)).

Stima del valore di mercato del bene descritto nel lotto n. 9

Si evidenzia che nel P.S.C. del comune di Lamezia Terme, approvato in data 03/10/2023 con delibera n. 33 del C.C. (pubblicato sul BURC in data 18/12/2023), il lotto di terreno descritto nel lotto n. 3 ricade in **AMBITO DEL TERRITORIO URBANIZZATO - CAPO 15 – "Zone a prevalente destinazione produttiva"** normate dagli articoli 63 e seguenti del REU.

Si evidenzia che per la stima dei terreni descritti nel lotto n.9, considerata l'assenza di compravendite, si è fatto riferimento alla valutazione eseguita dal Comune di Lamezia Terme per la determinazione del valore IMU e, dalla

delibera n. 2 del 22/04/2024 (*Cfr. all. n.20*), si è evinto che il valore dei predetti terreni è pari a 30 €/mq.

Essendo la superficie complessiva dei beni descritti nel predetto lotto pari a 6941 mq (da cui è stata detratta la parte della particella 666 occupata dalla strada pari a circa 130 mq) (*Cfr. fig. n. 87*) si ha che il valore dei terreni descritti nel predetto lotto sarà pari a € 208.230,00.



Fig. n. 87 – Rappresentazione porzione della particella 666 esclusa dalla stima

16.7 Stima del valore d'uso dei beni pignorati descritti nei lotti 8 e 9

Il valore d'uso esprime il valore di un immobile rispetto a un dato uso per uno specifico utilizzatore e in un determinato arco temporale che, nel caso di specie, considerata la lentezza con cui l'ufficio tecnico comunale svolge i controlli su territorio comunale, è stato assunto pari ad anni 20.

Il valore d'uso, viste le problematiche evidenziate nei paragrafi precedenti e l'incertezza del godimento futuro dei beni pignorati, è stato determinato mediante una stima prudentiale.

Per calcolare il valore d'uso si è utilizzata la stima per capitalizzazione del reddito, che fonda il valore di un immobile sulla sua capacità di generare benefici monetari, e nel caso di specie, come in precedenza evidenziato, si è ipotizzato che i beni pignorati descritti nei lotti nn. 8 e 9 possono generare reddito per 20 e tali redditi sono stati capitalizzati e attualizzati utilizzando il saggio di capitalizzazione medio oggi vigente desunto dall'Agenzia delle Entrate.

Dalle ricerche eseguite nel mercato immobiliare in cui sono inseriti i beni pignorati è, poi, emerso che il reddito medio lordo prodotto dai beni, nello stato di manutenzione e conservazione in cui versano, e il saggio di capitalizzazione e attualizzazione, in funzione della loro destinazione d'uso, è quello sintetizzato nella sottostante tabella.

Lotto	Canone di locazione R (€/anno)	i (%)
8	1.200	6,20%
9	2.500	6,20%

Il valore d'uso dei beni all'attualità (A), quindi, è stato calcolato con la seguente formula:

$$A = R \cdot \frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i}$$

Dove:

A= Valore d'uso attuale dei beni pignorati

R = canone di locazione lordo medio annuale prodotto dai beni

n= durata di utilizzo dei beni

i= saggio di capitalizzazione

Nella successiva tabella sono stati sintetizzati il valore complessivo dei beni pignorati:

Fabbricato presente nel lotto	Canone di locazione R (€/anno)	i (%)	n (anni)	Valore (€)
8	1.200	6,20%	20	€ 13.543,19
9	2.500	6,20%	20	€ 28.214,98

16.8 Stima del valore di mercato del lotto n. 1 da porre a base d'asta

Per quanto espresso nei paragrafi precedenti il valore della villa descritta nel lotto n.1, censita al C.U del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, sul foglio di mappa 37 particella 1513 sub 7, 8 e 9 è pari a **€ 406.451,61**.

Il valore di mercato su determinato dovrà poi essere ridotto del 20%, per quanto espresso nel paragrafo 16.3, al fine di tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi occulti e delle problematiche edilizie, urbanistiche e giuridiche descritte nei paragrafi precedenti nonché, per quanto indicato nel paragrafo 13.9, di € 2.500,00 (che sono relativi agli onorari di un tecnico per la presentazione della S.C.A. (Segnalazione certificata di agibilità) e, per quanto espresso nel paragrafo 14.1, dei costi per il completamento dell'iter amministrativo del condono, se consentito dall'ufficio Condoni, e per l'aggiornamento catastale che sono pari a € 21.349,00.

Pertanto, il valore finale del lotto da porre a base d'asta sarà quello indicato nella sottostante tabella:

Lotto	Valore (€)	β (%)	Oneri per completamento condono e aggiornamento catastale (€)	Oneri per certificato di agibilità (€)	Valore a base d'asta (€)
1	€ 406.451,61	20%	€ 21.349,00	€ 2.500,00	€ 301.312,29

16.9 Stima del valore di mercato del lotto n. 2 da porre a base d'asta

Per quanto espresso nei paragrafi precedenti il valore dell'appartamento descritto nel lotto n.2, censita al C.U del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, sul foglio di mappa 37 particella 929 sub 3 è pari a **€ 77.419,35**.

Il valore di mercato su determinato, per quanto espresso nel paragrafo 16.3, dovrà poi essere ridotto del 5%, per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi occulti e delle problematiche edilizie, urbanistiche e giuridiche descritte nei paragrafi precedenti nonché, per quanto indicato nel paragrafo 13.9, di € 2.500,00, relativi agli onorari di un tecnico per la presentazione della S.C.A. (Segnalazione certificata di agibilità) e, per quanto espresso nel paragrafo 14.2, dei costi per il completamento dell'iter amministrativo del condono, se consentito dall'ufficio Condoni, di quelli per l'aggiornamento catastale (che sono pari a € 7.806,18) nonché dei costi per il completamento dell'appartamento, che è privo delle opere di finitura e degli impianti, che calcolati in economia sono pari a € 38.000,00.

Pertanto, il valore finale del lotto da porre a base d'asta sarà quello indicato nella sottostante tabella:

Lotto	Valore (€)	β (%)	Oneri per il completamento condono e aggiornamento catastale (€)	Lavori in economia per il completamento dell'appartamento (€)	Oneri per certificato di agibilità (€)	Valore a base d'asta (€)
2	€ 77.419,35	5%	€ 7.806,18	€ 38.000,00	€ 2.500,00	€ 25.242,21

16.10 Stima del valore di mercato del lotto n. 3 da porre a base d'asta

Per quanto espresso nei paragrafi precedenti il valore della villa, con annesso terreno descritta nel lotto n.3, censiti al C.U del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, sul foglio di mappa 37 particella 2073 sub 1 e sub 2, nonché foglio 37 particelle nn.215, 858 e 859 è pari a € 324.824,05 (di cui € 34.501,47 per i terreni). Il valore di mercato su determinato, per quanto espresso nel paragrafo 16.3, dovrà poi essere ridotto del 10%, per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi occulti e delle problematiche edilizie, urbanistiche e giuridiche descritte nei paragrafi precedenti nonché, per quanto indicato nel paragrafo 13.9, di € 2.500,00, relativi agli onorari di un tecnico per la presentazione della S.C.A. (Segnalazione certificata di agibilità) e, per quanto espresso nel paragrafo 14.3, dei costi per il ripristino dello stato dei luoghi a quello rappresentato negli elaborati progettuali allegati alla concessione edilizia in sanatoria, oltre che di quelli relativi all'aggiornamento catastale che sono pari a € 93.534,97.

Pertanto, il valore finale del lotto da porre a base d'asta sarà quello indicato nella sottostante tabella:

Lotto	Valore (€)	β (%)	Oneri demolizione e aggiornamento catastale (€)	Oneri per certificato di agibilità (€)	Valore a base d'asta (€)
3	€ 324.824,05	10%	€ 93.534,97	€ 2.500,00	€ 196.306,68

16.11 Stima del valore di mercato del lotto n. 4 da porre a base d'asta

Per quanto espresso nei paragrafi precedenti il valore dell'appartamento descritto nel lotto n.4, censito al C.U del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, sul foglio di mappa 37 particella 929 sub 7 è pari a € 77.419,35.

Il valore di mercato su determinato, per quanto espresso nel paragrafo 16.3, dovrà poi essere ridotto del 10%, per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi occulti e delle problematiche edilizie, urbanistiche e giuridiche descritte nei paragrafi precedenti nonché, per quanto indicato nel paragrafo 13.9, di € 2.500,00, relativi agli onorari di un tecnico per la presentazione della S.C.A. (Segnalazione certificata di agibilità) e, per quanto espresso nel paragrafo 14.4 ,dei costi per sanare le difformità riscontrate rispetto agli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo in sanatoria, se consentito dall'ufficio tecnico, e di quelli per l'aggiornamento catastale che sono pari a € 3.032,00

Pertanto, il valore finale del lotto da porre a base d'asta sarà quello indicato nella sottostante tabella:

Lotto	Valore (€)	β (%)	Oneri sanatoria e aggiornamento catastale (€)	Oneri per certificato di agibilità (€)	Valore a base d'asta (€)
4	€ 77.419,35	10%	3.032,00	€ 2.500,00	€ 64.145,42

16.12 Stima del valore di mercato del lotto n. 5 da porre a base d'asta

Per quanto espresso nei paragrafi precedenti il valore dell'appartamento descritto nel lotto n.5, censito al C.U del comune di Gizzeria sul foglio di mappa 36 particella 203 sub 29 è pari a € 52.711,91.

Il valore di mercato su determinato, per quanto espresso nel paragrafo 16.3, dovrà poi essere ridotto del 10%, per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi occulti e delle problematiche edilizie, urbanistiche e giuridiche descritte nei paragrafi precedenti nonché, quanto indicato nel paragrafo 13.9, di € 2.500,00, relativi agli onorari di un tecnico per la presentazione della S.C.A. (Segnalazione certificata di agibilità) e, per quanto espresso nel paragrafo 14.5, dei costi per sanare le difformità riscontrate rispetto agli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo in sanatoria, se consentito dall'ufficio tecnico, nonché di quelli per l'aggiornamento catastale che sono pari a € 8.532,00

Pertanto, il valore finale del lotto da porre a base d'asta sarà quello indicato nella sottostante tabella:

Lotto	Valore (€)	Oneri per ottenimento del certificato di agibilità	Oneri per sanatoria difformità e aggiornamento planimetria catastale (€)	β (%)	Valore a base d'asta (€)
5	€ 52.711,91	€ 2.500,00	€ 9.032,00	10%	€ 35.908,72

16.13 Stima del valore di mercato del lotto n. 6 da porre a base d'asta

Per quanto espresso nei paragrafi precedenti il valore del terreno edificabile descritto nel lotto n.6, censito al C.U del comune di Gizzeria sul foglio di mappa 26 particella 636 è pari a € 44.925,14.

Il valore di mercato su determinato, per quanto espresso nel paragrafo 16.3, dovrà poi essere ridotto del 10%, per tenere conto sia dell'assenza di garanzie per vizi occulti e delle problematiche edilizie, urbanistiche e giuridiche descritte nei paragrafi precedenti che della difficoltà di vendita del bene essendo oggetto di vendita la sola quota del 50%.

Pertanto, il valore finale del lotto da porre a base d'asta sarà quello indicato nella sottostante tabella:

Lotto	Valore (€)	β (%)	Valore a base d'asta (€)
6	€ 44.925,14	10%	€ 40.432,63

16.14 Stima del valore di mercato del lotto n. 7 da porre a base d'asta

Per quanto espresso nei paragrafi precedenti il valore del terreno edificabile descritto nel lotto n.7, censito al C.U del comune di Gizzeria sul foglio di mappa 26 particella 637 è pari a € 44.925,14.

Il valore di mercato su determinato, per quanto espresso nel paragrafo 16.3, dovrà poi essere ridotto del 10% sia per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi occulti e delle problematiche edilizie, urbanistiche e giuridiche descritte nei paragrafi precedenti che della difficoltà di vendita del bene essendo oggetto di vendita la quota del 50%.

Pertanto, il valore finale del lotto da porre a base d'asta sarà quello indicato nella sottostante tabella:

Lotto	Valore (€)	β (%)	Valore a base d'asta (€)
7	€ 44.925,14	10%	€ 40.432,63

16.15 Stima del valore di mercato del lotto n. 8 da porre a base d'asta

Per quanto espresso nei paragrafi precedenti il valore del terreno agricolo e dell'annesso deposito descritto nel lotto n.8, censito al C.U del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, sul foglio di mappa 43 particella 37 è pari a € 21.854,96.

Il valore di mercato su determinato, per quanto espresso nel paragrafo 16.3, dovrà poi essere ridotto del 5% sia per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi occulti e delle problematiche edilizie, urbanistiche e giuridiche descritte nei paragrafi precedenti che dei costi di demolizione del fabbricato abusivo costruito sullo stesso terreno, che sono pari a € 7.350,00, nonché dei costi per l'aggiornamento catastale dovuti alla variazione colturale che sono pari a € 500,00.

Pertanto, il valore finale del lotto da porre a base d'asta sarà quello indicato nella sottostante tabella:

Lotto	Valore (€)	β (%)	Aggiornamento catastale (€)	Oneri relativi alla demolizione fabbricato abusivo (€)	Valore a base d'asta (€)
8	€ 21.854,96	5%	€ 500,00	€ 7.350,00	€ 12.912,21

16.16 Stima del valore di mercato del lotto n. 9 da porre a base d'asta

Per quanto espresso nei paragrafi precedenti il valore del terreno e degli annessi fabbricati destinati a deposito e stalla descritti nel lotto n.9, censiti al C.U del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, sul foglio di mappa 58

particella 596 sub 2; particella 597 sub 2; particelle nn. 44, 46, 48, 252, 254, 665, 666, 668 è pari a € 236.444,98.

Il valore di mercato su determinato, per quanto espresso nel paragrafo 16.3, dovrà poi essere ridotto del 5%, per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi occulti e delle problematiche edilizie, urbanistiche e giuridiche descritte nei paragrafi precedenti nonché dei costi di demolizione del fabbricato abusivo costruito sullo stesso terreno, che sono pari a € 45.000,00, e di quelli per l'aggiornamento catastale dovuti alla variazione colturale che sono pari a € 800,00

Pertanto, il valore finale del lotto da porre a base d'asta sarà quello indicato nella sottostante tabella:

Lotto	Valore (€)	β (%)	Aggiornamento catastale (€)	Oneri relativi alla demolizione fabbricato abusivo (€)	Valore a base d'asta (€)
9	€ 236.444,98	5%	€ 800,00	€ 45.000,00	€ 178.822,73

16.17 Individuazione lotti

Lotto n.1

Piena proprietà di una villa di tre piani fuori terra ed uno interrato ubicata in via Degli Uliveti n. 45, frazione Capizzaglie, del comune di Lamezia Terme (CZ) e censita al C.U. del medesimo comune, sezione Nicastro sul foglio di mappa 37 particella 1513 sub 6 (Scala), 7, 8 e 9.

La villa ha una superficie utile complessiva di 744,35 mq ripartita su tre piani fuori terra ed uno interrato e si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione esterne.

Il piano interrato ha un'altezza variabile da 2,23 m a 2,90 m ed una superficie utile totale di circa 284,73 mq ripartita in un garage, un deposito e un locale tecnico che è privo di accatastamento.

Il piano terra ha un'altezza di 2,87 m ed una superficie utile di 170,49 mq ripartita in un soggiorno-pranzo, un salone, una cucina-soggiorno, un bagno e tre vani scala. A servizio del piano terra c'è una terrazza, in parte coperta, della superficie utile di circa 131,95 mq oltre un balcone, della superficie utile di circa 18,97 mq.

Il piano primo ha un'altezza di circa 2,86 m ed una superficie utile di 182,39 mq ripartita in quattro disimpegni, tre bagni, una lavanderia-stireria, cinque camere da letto, una cabina armadio e un ripostiglio. A servizio dell'intero piano primo vi sono tre balconi (superficie utile rispettivamente di circa 21,61 mq, 5,49 mq e 2,94 mq) e un terrazzo (sup. utile di circa 23,47 mq).

Il piano secondo ha un'altezza di circa 2,82 m ed una superficie utile di 106,74 mq ripartita in un salone-soggiorno e un bagno. A servizio del piano secondo esistono due balconi, entrambi di superficie utile pari a circa 17,14 mq.

La villa è priva di concessione edilizia nonché di certificato di agibilità ma è oggetto delle domande di condono del 28/02/1995 prot. n.12345, fascicolo 9175 (con oggetto i sub 7 e 8) e prot. n.12346, fascicolo 9826 (con oggetto il sub 9) il cui iter non si è ancora concluso e si evidenzia che potrebbe concludersi anche con il diniego del titolo edilizio in sanatoria.

Si evidenzia, infine, che poiché la corte identificata con la particella 1513 sub 5 non è stata oggetto di pignoramento su di essa si dovrà istituire una servitù

di passaggio permanente per consentire l'accesso alla villa da via Degli Uliveti.

Valore lotto

€ 301.312,29

Lotto n.2

Piena proprietà di un appartamento residenziale, posto al piano terra rialzato di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in via Degli Uliveti n. 47, frazione Capizzaglie, del comune di Lamezia Terme (CZ) e censito al C.U. del medesimo comune, sezione Nicastro, sul foglio n. 37 part. 929 sub 3.

Il fabbricato ospitante il predetto appartamento è accessibile dal civico n. 47 della via Degli Uliveti attraverso una stradina privata, raggiungibile per mezzo di un cancello elettrico, realizzata sulle particelle di terreno identificate con i nn.1189, 230 e 226 su cui si dovrà istituire una servitù di passaggio di fatto già esistente.

L'unità immobiliare ha un'altezza di 2,93 m e una superficie utile totale di circa 139,95 mq ripartita in una cucina-pranzo, un corridoio, tre camere da letto, un ripostiglio e due bagni e ha a suo servizio due balconi di sup. utile pari a circa 10,49 mq e 11,46 mq.

L'appartamento, utilizzato come deposito, si presenta allo stato rustico e privo di alcune rifiniture quali: massetti, pavimenti, rivestimenti dei servizi igienici, porte, tinteggiatura, impianti tecnologici (elettrico, riscaldamento, idrico e fognario) mentre sono presenti gli intonaci, che necessitano di rifacimento, e gli infissi esterni in legno.

L'appartamento è privo di certificato di agibilità ed è oggetto della domanda di condono presentata in data 29/10/1986 prot. n. 56446, fasc. n. 6184, il cui iter amministrativo non si è ancora concluso e potrebbe concludersi anche con il diniego del titolo edilizio in sanatoria ai sensi dell'art. 39 comma 4 della Legge 724/1994.

Nel lotto sono comprese le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio.

Valore lotto € 25.242,21

Lotto n.3

Piena proprietà di una villa di due piani fuori terra ed uno interrato, con annesso terreno, ubicata in via Degli Uliveti n. 39, frazione Capizzaglie, del comune di Lamezia Terme (CZ) e censita al C.U. del medesimo comune, sezione Nicastro sul foglio di mappa 37 particella 2073 sub 1 e 2 e particelle 215, 858 e 859 (terreno annesso).

La villa ha una superficie utile complessiva di 311,20 mq ripartita su due piani fuori terra ed uno interrato e si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione esterne.

Il piano interrato ha un'altezza variabile da 3,16 m (garage) a 3,46 m (cucina rustica) ed una superficie di circa 127,43 mq ripartita in un garage, una cucina rustica, un bagno e due ripostigli.

Il piano terra ha un'altezza di 2,81 m ed una superficie utile di 91,52 mq ripartita in un ingresso-disimpegno, un salone, una cucina-soggiorno e un

bagno. A servizio del piano c'è una terrazza coperta, della superficie utile di circa 26,40 mq, ed un porticato con gazebo, della superficie utile rispettivamente pari a circa 12,79 mq e 20,27 mq, ubicati rispettivamente sui lati est ed ovest del fabbricato.

Il piano primo ha un'altezza variabile da 2,19 (nel salone) a 2,82 m ed una superficie utile di 92,25 mq ripartita in un disimpegno, un bagno, un soggiorno e tre camere da letto di cui una con cabina armadio.

A servizio dell'intero piano vi è un balcone della superficie utile di 4,84 mq. Si evidenzia che la villa è priva del certificato di agibilità e presenta difformità non sanabili rispetto agli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n. 2955 del 08/08/1995 e pertanto il potenziale acquirente potrebbe essere onerato a ripristinare lo stato dei luoghi rappresentato negli elaborati progettuali allegati alla predetta concessione edilizia.

Il terreno annesso alla villa, della superficie complessiva di circa 9.519, ha una giacitura pianeggiante ed è coltivato ad uliveto.

Si precisa, poi, che su una parte della particella 215 è stato rinvenuto un vecchio fabbricato in muratura, di un solo piano f.t., avente una superficie lorda di circa 38,79 ed un'altezza media di circa 4,42 m, che dovrà essere demolito.

Si evidenzia, infine, che su una parte del terreno identificato con la particella 858 insiste una servitù non trascritta per il passaggio dell'acquedotto.

Valore lotto

€ 196.306,68

Lotto n.4

Piena proprietà di un appartamento residenziale, posto al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza, ubicato in via Degli Uliveti n. 47, frazione Capizzaglie, del comune di Lamezia Terme (CZ) e censito al C.U. del medesimo comune, sezione Nicastro, sul foglio n. 37 part. 929 sub 7.

Il fabbricato ospitante il predetto appartamento è accessibile dal civico n. 47 della via Degli Uliveti attraverso una stradina privata, raggiungibile per mezzo di un cancello elettrico, realizzata sulle particelle di terreno identificate con i nn.1189, 230 e 226 su cui si dovrà istituire una servitù di passaggio di fatto già esistente.

L'appartamento ha un'altezza media di 2,85 m, una superficie utile totale di circa 138,84 mq ripartita in una cucina-pranzo, un corridoio, tre camere da letto, un ripostiglio e due bagni ed ha a suo servizio due balconi (di sup. utile pari a circa 10,49 mq e 11,46 mq).

L'appartamento è privo di certificato di agibilità ed è oggetto della concessione edilizia in sanatoria n. 4354/bis del 09/06/1998.

Nel lotto sono comprese le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio.

Valore lotto

€ 64.145,42

Lotto n.5

Piena proprietà di un appartamento residenziale, posto al piano sottotetto di un fabbricato di maggiore consistenza e privo di ascensore, ubicato in viale

Stazione, frazione Gizzeria Lido, del comune di Gizzeria (CZ) e censito al C.U. del medesimo comune sul foglio n. 36 part. 203 sub 29.

L'appartamento, che ha un'altezza variabile da 2,02 (alla gronda) a 2,28 m (al colmo), ha una superficie utile complessiva di circa 65,28 mq ripartita in una cucina-pranzo, un corridoio, tre camere da letto, un disimpegno e un bagno ed ha a suo servizio due balconi (della superficie utile totale pari a 14,70 mq).

L'appartamento è privo di certificato di agibilità ed è oggetto del permesso a costruire in sanatoria n. 885 del 13/02/2004 il quale potrebbe essere annullato per la mancanza del certificato di idoneità statica depositato presso l'ufficio dell'ex Genio Civile di Catanzaro.

Nel lotto sono comprese le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio.

Valore lotto € 35.908,72

Lotto n.6

Quota di proprietà pari a 1/2 di un terreno edificabile con presenza di vincoli, ubicato in loc. Sperone, del comune di Gizzeria, identificato al C.T. del predetto comune sul foglio 26, particella 636.

Il predetto terreno, inserito nella lottizzazione convenzionata denominata "Sperone", ha una forma trapezoidale, una giacitura quasi pianeggiante e una superficie di circa 430 mq e su di esso è possibile costruire un fabbricato di superficie coperta pari a 200 mq e volume pari a 620 mc.

Nel vigente P.S.C. (Piano Strutturale Comunale), approvato con delibera del C.C. n.11 del 04/05/2023 e vigente dal 16/05/2023, il terreno ricade in zona in zona BT2 (Ambito a Pianificazione particolareggiata definita a carattere turistico) ove l'attività edilizia è regolata dall'articolo 138 del regolamento edilizio ed urbanistico e ove sono vigenti sia i vincoli stabiliti dagli artt. 136 c. 1 e 142 c. 1 del codice dei beni culturali.

Valore lotto € 40.432,63

Lotto n.7

Quota di proprietà pari a 1/2 di un terreno edificabile con presenza di vincoli, ubicato in loc. Sperone, del comune di Gizzeria, identificato al C.T. del predetto comune sul foglio 26, particella 637.

Il predetto terreno, inserito nella lottizzazione convenzionata denominata "Sperone", ha una forma rettangolare, una giacitura quasi pianeggiante e una superficie di circa 430 mq e su di esso è possibile costruire un fabbricato di superficie coperta pari a 200 mq e volume pari a 620 mc.

Nel vigente P.S.C. (Piano Strutturale Comunale), approvato con delibera del C.C. n.11 del 04/05/2023 e vigente dal 16/05/2023, il terreno ricade in zona in zona BT2 (Ambito a Pianificazione particolareggiata definita a carattere turistico) ove l'attività edilizia è regolata dall'articolo 138 del regolamento edilizio ed urbanistico e ove sono vigenti sia i vincoli stabiliti dagli artt. 136 c. 1 e 142 c. 1 del codice dei beni culturali.

Valore lotto € 40.432,63

Lotto n.8

Piena proprietà di un terreno agricolo con presenza di vincoli, ubicato in Loc. Carrà, del comune di Lamezia Terme, identificato al C.T. del predetto comune, sezione Nicastro, sul foglio 43, particella 637.

Il suddetto terreno, di forma rettangolare e superficie di circa 1.540 mq, non è recitato, ha una giacitura pianeggiante e, diversamente da quanto indicato nella visura catastale, non è coltivato a vigneto. Esso è raggiungibile da via Gioacchino Murat attraverso una strada in parte bitumata e in parte sterrata costruita sui terreni identificati con le particelle 398, 345,631,730, 732,610, 35, 36 e 252 su cui si dovrà costituire una servitù di passaggio di fatto già esistente.

Nel vigente Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e Regolamento Edilizio Urbanistico (R.E.U.), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 3 Ottobre 2023, efficace dal 18 Dicembre 2023, come da pubblicazione sul BURC n. 273 del 18 Dicembre 2023, l'area su cui ricade il terreno distinto in catasto al Foglio di mappa n°43 p.lla 37 ricade in AMBITO DEL TERRITORIO AGROFORESTALE - “Zona agricola periurbana”, ove l'attività edilizia è normata dall'art. 84 del REU.

Si precisa che sul predetto terreno è stato costruito, in assenza di titolo abilitativo, un piccolo fabbricato, costituito da blocchi di cemento, di due piani fuori terra avente una superficie utile complessiva di circa 54,06 mq, che è utilizzata come deposito.

Il piano terra del fabbricato ha un'altezza di 2,18 m e una superficie utile di circa 27,03 mq che è ripartita in un unico ambiente con destinazione deposito.

Il piano primo ha un'altezza di 2,02 m e una superficie utile di circa 27,03 mq che è ripartita in un unico ambiente con destinazione deposito.

Tale fabbricato, che ha una copertura in eternit, non è stato accatastato e non può essere oggetto di sanatoria e pertanto dovrà essere demolito.

Valore lotto **€ 12.912,21**

Lotto n.9

Piena proprietà di un compendio immobiliare, ubicato in via del Progresso del comune di Lamezia Terme, costituito da un terreno e due fabbricati.

Il terreno con destinazione produttiva e con presenza di vincoli è identificato al C.T. del predetto comune, sezione Nicastro, sul foglio 58, particelle 44, 46, 48, 252,254,665,666 e 668. I due fabbricati, invece, sono identificati al C.U. sul foglio di mappa 58 particella 596 sub 2 e 597 sub 2 con destinazione rispettivamente deposito e stalla.

Si precisa che il fabbricato identificato con la particella 596 sub 2 ha una struttura in muratura, manto di copertura in eternit, un'altezza di circa 2,85 m e una superficie utile totale di circa 99,83 mq ripartita in sei ambienti adibiti a deposito e un bagno. A servizio del fabbricato c'è una tettoia con struttura metallica vetrata della superficie utile pari a circa 32,19 mq.

Il fabbricato identificato con la particella 597 sub 2, che è stato costruito ad una distanza inferiore a quella legale (pari a 10 m) rispetto al fabbricato

censito con la particella 596 sub 2, ha una struttura in blocchi di cemento, copertura con struttura in legno e manto in eternit, un'altezza variabile tra 2,40 m e 2,75 m, nonché una superficie utile totale di circa 85,04 mq ripartita in quattro ambienti. Si osserva che l'ambiente n. 4 ha una minore altezza rispetto agli altri, che variano da 1,55 m a 2,30 m, e che la stalla è provvista di mangiatoia in muratura.

Il suddetto terreno, di forma regolare e superficie complessiva di circa 7.071 mq, ha una giacitura pianeggiante, è recitato ed è coltivato per la maggior superficie ad uliveto.

Nel vigente Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e Regolamento Edilizio Urbanistico (R.E.U.), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 3 Ottobre 2023, efficace dal 18 Dicembre 2023, come da pubblicazione sul BURC n. 273 del 18 Dicembre 2023, il lotto ricade in AMBITO DEL TERRITORIO URBANIZZATO - "Zona a prevalente destinazione produttiva", ove l'attività edilizia è normata dagli art.li 63 e seguenti del REU.

La superficie catastale del predetto terreno non corrisponde alla superficie reale atteso che, come riscontrato in fase di sopralluogo, la parte sud-ovest della particella 666 è stata annessa alla strada e inoltre si è appurato che, diversamente da quanto indicato nelle visure catastali, le particelle 44 e 254 sono coltivate ad uliveto e frutteto anziché a vigneto.

Si osserva, inoltre, che sui lati nord e sud esiste una servitù di passaggio aerea dell'Enel per la presenza della linea elettrica.

Si evidenzia, infine, che per utilizzare l'accesso al lotto dal lato est (civico 652 di via Del Progresso) si dovrà istituire una servitù di passaggio sul terreno identificato con le particelle 253 e 256 di fatto già esistente.

Valore lotto € 178.822,73

17. Quesito n. 16

“Corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione (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, alla partita, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l’attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l’eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l’abitabilità e l’agibilità, il valore del bene da porre a base d’asta”

Per la visualizzazione delle planimetrie si veda l'allegato n. 9 della presente relazione.

Lotto n.1

DESCRIZIONE: Piena proprietà di una villa di tre piani fuori terra ed uno interrato ubicata in via Degli Uliveti n. 45, frazione Capizzaglie, del comune di Lamezia Terme (CZ) e censita al C.U. del medesimo comune, sezione Nicastro sul foglio di mappa 37 particella 1513 sub 6 (Scala), 7, 8 e 9.

La villa ha una superficie utile complessiva di 744,35 mq ripartita su tre piani fuori terra ed uno interrato e si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione esterne.

Il piano interrato ha un'altezza variabile da 2,23 m a 2,90 m ed una superficie utile totale di circa 284,73 mq ripartita in un garage, un deposito e un locale tecnico che è privo di accatastamento.

Il piano terra ha un'altezza di 2,87 m ed una superficie utile di 170,49 mq ripartita in un soggiorno-pranzo, un salone, una cucina-soggiorno, un bagno e tre vani scala. A servizio del piano terra ci sono una terrazza, in parte coperta, della superficie utile di circa 131,95 mq ed un balcone, della superficie utile di circa 18,97 mq.

Il piano primo ha un'altezza di circa 2,86 m ed una superficie utile di 182,39 mq ripartita in quattro disimpegni, tre bagni, una lavanderia-stireria, cinque camere da letto, una cabina armadio e un ripostiglio. A servizio dell'intero piano primo ci sono tre balconi (superficie utile rispettivamente di circa 21,61 mq, 5,49 mq e 2,94 mq) e un terrazzo (sup. utile di circa 23,47 mq).

Il piano secondo ha un'altezza di circa 2,82 m ed una superficie utile di 106,74 mq ripartita in un salone-soggiorno e un bagno. A servizio del piano secondo vi sono due balconi, entrambi di superficie utile pari a circa 17,14 mq.

La villa è priva di concessione edilizia nonché di certificato di agibilità ma è oggetto delle domande di condono del 28/02/1995 prot. n.12345, fascicolo 9175 (con oggetto i sub 7 e 8) e prot. n.12346, fascicolo 9826 (con oggetto il sub 9) il cui iter non si è ancora concluso e potrebbe anche concludersi con il diniego del titolo edilizio in sanatoria.

Si evidenzia, infine, che la corte identificata con la particella 1513 sub 5 non è stata oggetto di pignoramento e che su di essa si dovrà istituire una servitù di passaggio permanente per consentire l'accesso alla villa da via Degli Uliveti.

COMUNE DI UBICAZIONE: Lamezia Terme (CZ) – Frazione Capizzaglie.

VIA: Degli Uliveti n. 45

CONFINI: a **nord, sud, est e ovest** con la corte censita con la particella 1513 sub 5.

ESTENSIONE: Superficie utile totale 744,15 mq – Superficie lorda totale: 906,98; Superficie totale balconi: 238,71 mq – Superficie commerciale lorda totale = 806,25 mq.

DATI CATASTALI: I dati catastali attuali sono riassunti nella seguente tabella:

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza (mq/vani)	Rendita (€)
Piano interrato	37	1513	7	C/6	4	113	233,44
Piano terra e parte del piano primo	37	1513	8	A/2	3	11	1.164,61
Parte del piano primo e piano secondo	37	1513	9	A/2	3	8	846,99
Scale	37	1513	6	Bene comune non censibile			

ATTUALI PROPRIETARI: omissis nato a LAMEZIA TERME (CZ) il

07/02/1972 (CF: omissis);

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE:

- Atto di donazione rogato notaio dott. Fiore Melacrinis Napoleone in data 06/09/1991 rep. n.97345 trascritto presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Catanzaro in data 04/10/1991 reg. part. n.16290 e reg. gen. n.19430;
- Atto di compravendita rogato dal notaio Gianluca Perrella in data 10/01/2011 rep. n.91391, trascritto presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Catanzaro in data 18/01/2011 reg. part. n.464 e reg. gen. n.727.

STATO DI COMPROPRIETÀ: No

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI: Trascrizione contro del 18 dicembre 2014 reg. part. n. 12074 reg. gen. 14741, verbale pignoramento immobili del 12/12/2014 rep n.°651 a favore di BNP PARISBAS LEASE GROUP S.p.A. con sede in Milano contro omissis.

Trascrizione contro del 10 febbraio 2015 reg. part. n.1295 reg. gen. 1541, ordinanza di sequestro conservativo del 19/01/2015 rep n.°674 a favore della Curatela del fallimento SCA.IM S.r.l. con sede in Lamezia Terme contro omissis e omissis.

Iscrizione contro del 25 ottobre 2022 reg. part. n.1242 reg. gen. 14938, scaturente da ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Lamezia in data 19/05/1922 rep. n.84 (Capitale € 333.287,43 - Totale € 165.000,00), a favore di Banco di Napoli S.p.A. con sede a Napoli contro omissis. omissis, omissis, omissis e omissis.

Trascrizione contro del 25 settembre 2024 reg. part. n. 11837 reg. gen. 14127, verbale pignoramento immobili del 23/8/2024 rep n.983 a favore di ORGANA SPV S.R.L. con sede in Conegliano contro omissis, omissis, omissis, omissis e omissis. **STATO DI OCCUPAZIONE:** Il bene è occupato dall'esecutato. **REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE:** La villa pignorata è stata costruita in assenza di titolo abilitativo ed è stata oggetto, in data 28/02/1995, delle domande di condono prot. n. 12345 (fascicolo n. 9175) e prot. n.12346 (fascicolo n.9826) presentate, ai sensi della L. 724/94, rispettivamente dai sig.ri omissis e omissis. L'iter amministrativo dei condoni non si è ancora concluso e potrebbe concludersi con un diniego del titolo abilitativo in sanatoria ai sensi dell'art. 39 commi 1 e 4 della Legge 724/1994.

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: La villa pignorata è sprovvista del certificato di agibilità;

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 301.312,29

Lotto n.2

DESCRIZIONE: Piena proprietà di un appartamento residenziale, posto al piano terra rialzato di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in via Degli Uliveti n. 47, frazione Capizzaglie, del comune di Lamezia Terme (CZ) e censito al C.U. del medesimo comune, sezione Nicastro, sul foglio n. 37 part. 929 sub 3.

Il fabbricato ospitante il predetto appartamento è accessibile dal civico n. 47 della via Degli Uliveti attraverso una stradina privata, raggiungibile per mezzo di un cancello elettrico, realizzata sulle particelle di terreno identificate con i nn.1189, 230 e 226 su cui si dovrà istituire una servitù di passaggio di fatto già esistente.

L'unità immobiliare ha un'altezza media di 2,93 m e una superficie utile totale di circa 139,95 mq ripartita in una cucina-pranzo, un corridoio, tre camere da letto, un ripostiglio e due bagni e ha a suo servizio due balconi di sup. utile pari a circa 10,49 mq e 11,46 mq.

L'appartamento, utilizzato come deposito, si presenta allo stato rustico, e privo di alcune rifiniture quali: massetti, pavimenti, rivestimenti dei servizi igienici, porte, tinteggiatura, impianti tecnologici (elettrico, riscaldamento,

idrico e fognario) mentre sono presenti gli intonaci, che necessitano di rifacimento, e gli infissi esterni in legno.

L'appartamento è privo di certificato di agibilità ed è oggetto della domanda di condono presentata in data 29/10/1986 prot. n. 56446, fasc. n. 6184, il cui iter amministrativo non si è ancora concluso e potrebbe anche concludersi con il diniego del titolo edilizio in sanatoria ai sensi dell'art. 39 comma 4 della Legge 724/1994.

Nel lotto sono comprese le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio.

COMUNE DI UBICAZIONE: Lamezia Terme (CZ) – Frazione Capizzaglie.

VIA: Degli Uliveti n. 47

CONFINI: a nord, sud ed ovest con l'area urbana identificata con la particella 226 sub 5 e ad est con l'appartamento identificato con il sub 2 e con il vano scala (sub 1)

ESTENSIONE: Superficie utile totale 139,95 mq – Superficie lorda totale: 159,39; Superficie totale balconi: 21,95 mq – Superficie commerciale lorda totale = 165,97 mq.

DATI CATASTALI: I dati catastali attuali sono riassunti nella seguente tabella:

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza (vani)	Rendita (€)
Piano terra rialzato	37	929	3	A/3	1	7	325,37

ATTUALI PROPRIETARI: omissis nato a LAMEZIA

TERME (CZ) il omissis (CF: omissis);

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE:

- Atto di donazione rogato notaio dott. Fiore Melacrinis Napoleone in data 06/09/1991 rep. n.97345 trascritto presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Catanzaro in data 04/10/1991 reg. part. n.16290 e reg. gen. n.19430;

STATO DI COMPROPRIETÀ: No

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI: Iscrizione contro del 11 settembre 2000 reg. part. n. 2274 reg. gen. 18862, scaturente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento con atto del notaio Fiore Melacrinis Napoleone del 07/09/2000 rep. n.126437 (Capitale £ 1.000.000.000,00 –Tasso: 7,759% - Totale £ 1.500.000.000,00), a favore di Artigiancassa – Cassa per credito alle imprese artigiane S.p.A. con sede in Catanzaro contro omissis e omissis

Trascrizione contro del 18 dicembre 2014 reg. part. n. 12074 reg. gen. 14741, verbale pignoramento immobili del 12/12/2014 rep n.651 a favore di BNP PARISBAS LEASE GROUP S.p.A. con sede in Milano contro omissis.

Trascrizione contro del 10 febbraio 2015 reg. part. n.1295 reg. gen. 1541, ordinanza di sequestro conservativo del 19/01/2015 rep n.°674 a favore della Curatela del fallimento SCA.IM S.r.l. con sede in Lamezia Terme contro omissis e omissis.

Iscrizione contro del 25 ottobre 2022 reg. part. n.1242 reg. gen. 14938, scaturente da ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Lamezia in data 19/05/1922 rep. n.84 (Capitale € 333.287,43 - Totale € 165.000,00), a favore di Banco di Napoli S.p.A. con sede a Napoli contro omissis. omissis, omissis, omissis e omissis.

Trascrizione contro del 25 settembre 2024 reg. part. n. 11837 reg. gen. 14127, verbale pignoramento immobili del 23/8/2024 rep n.983 a favore di ORGANA SPV S.R.L. con sede in Conegliano contro omissis, omissis, omissis, omissis e omissis. **STATO DI OCCUPAZIONE:** Il bene è occupato dall'esecutato. **REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE:** Il bene pignorato è stato oggetto, in data 29/10/1986, delle domande di condono prot. n. 56446 (fascicolo n. 5184) e prot. n.12346 (fascicolo n.9826) presentata, ai sensi della L. 47/85, dalla sig.ra omissis L'iter amministrativo del condono non si è ancora concluso e potrebbe concludersi con un diniego del titolo abilitativo in sanatoria ai sensi dell'art. 35 comma 3 della L. 47/85, nonché dell'art. 39 comma 4 della Legge 724/1994.

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: L'appartamento pignorato è sprovvisto del certificato di agibilità;

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 25.242,21

Lotto n.3

DESCRIZIONE: Piena proprietà di una villa di due piani fuori terra ed uno interrato, con annesso terreno, ubicata in via Degli Uliveti n. 39, frazione Capizzaglie, del comune di Lamezia Terme (CZ) e censita al C.U. del medesimo comune, sezione Nicastro sul foglio di mappa 37 particella 2073 sub 1 e 2, nonché particelle nn. 215, 858 e 859 (terreno annesso).

La villa ha una superficie utile complessiva di 311,20 mq ripartita su due piani fuori terra ed uno interrato e si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione esterne.

Il piano interrato ha un'altezza variabile da 3,16 m (garage) a 3,46 m (cucina rustica) ed una superficie di circa 127,43 mq ripartita in un garage, una cucina rustica, un bagno e due ripostigli.

Il piano terra ha un'altezza di 2,81 m ed una superficie utile di 91,52 mq ripartita in un ingresso-disimpegno, un salone, una cucina-soggiorno e un bagno. A servizio del piano ci sono una terrazza coperta, della superficie utile di circa 26,40 mq, ed un porticato con gazebo, della superficie utile rispettivamente di circa 12,79 mq e 20,27 mq, ubicati rispettivamente sui lati est ed ovest del fabbricato.

Il piano primo ha un'altezza variabile da 2,19 (nel salone) a 2,82 m ed una superficie utile di 92,25 mq ripartita in un disimpegno, un bagno, un soggiorno e tre camere da letto di cui una con cabina armadio. A servizio dell'intero piano vi è un balcone della superficie utile di 4,84 mq.

La villa è priva del certificato di agibilità e presenta difformità non sanabili rispetto agli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n. 2955 del 08/08/1995 e, pertanto, il potenziale acquirente potrebbe essere onerato a ripristinare lo stato dei luoghi rappresentato negli elaborati progettuali allegati alla predetta concessione edilizia.

Il terreno annesso alla villa, della superficie complessiva di circa 9.519, ha una giacitura pianeggiante ed è coltivato ad uliveto.

Si precisa, poi, che su una parte della particella 215 è stato rinvenuto un vecchio fabbricato in muratura, di un solo piano f.t., avente una superficie lorda di circa 38,79 ed un'altezza media di circa 4,42 m, che dovrà essere demolito. Infine si evidenzia che su una parte del terreno identificato con la particella 858 insiste una servitù non trascritta per il passaggio dell'acquedotto.

COMUNE DI UBICAZIONE: Lamezia Terme (CZ) – Frazione Capizzaglie.

VIA: Degli Uliveti n. 39

CONFINI: a **nord** con i beni identificati con le particelle 211, 1232, 817, 824, 825, 826, 821 e 1276, a **sud** con il terreno identificato con le particelle nn. 512, 343, 344, 345 e 346, ad **est** con la strada comunale denominata via Degli Svevi e ad **ovest** con la strada comunale denominata via Degli Uliveti

ESTENSIONE: Superficie utile totale 311,20 mq – Superficie lorda totale: 376,69; Superficie totale terrazzi-balconi-porticato e gazebo: 64,30 mq –

Superficie commerciale lorda totale = 320,77 mq. Superficie catastale terreno: 9.519 mq

DATI CATASTALI: I dati catastali attuali sono riassunti nelle seguenti tabelle:

Foglio	Particella	Sub	Zona censuaria	Categoria	Consistenza (vani)	Rendita (€)
37	2073	1	1	A/2	6	542,28
37	2073	2	1	A/2	6	542,28
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
37	858	Uliveto	1	2420	18,12	9,37
37	859	Uliveto	1	2510	18,80	9,72
37	215	Uliveto	1	4740	35,50	18,36

ATTUALI PROPRIETARI: omissis nato a NICASTRO (CZ) il omissis
(CF: omissis)

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE:

- Atto di compravendita rogato notaio dott. Fiore Melacrinis Napoleone in data 19/11/1991 rep. n.°97883 trascritto presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Catanzaro in data 17/12/1991 reg. part. n.20549 e reg. gen. n.24539;
- Atto di compravendita rogato notaio dott. Fiore Melacrinis Napoleone in data 19/11/1991 rep. n.°97883 trascritto presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Catanzaro in data 17/12/1991 reg. part. n.20550 e reg. gen. n.24540

STATO DI COMPROPRIETÀ: No

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI: Iscrizione contro del 27 Novembre 2012 reg. part. n. 1280 reg. gen. 16048, scaturente da ipoteca giudiziale derivante

da decreto ingiuntivo del 25/10/2012 rep. n. 6334 (Capitale € 13.752,58 – Tasso: 6,252% - Totale € 20.000,00), a favore di Centro Leasing S.p.A. con sede in Firenze contro omissis.

Trascrizione contro del 18 dicembre 2014 reg. part. n.12075 reg. gen. 14742, verbale pignoramento immobili del 12/12/2014 rep n.°652 a favore di BNP PARISBAS LEASE GROUP S.p.A. con sede in Milano contro omissis.

Trascrizione contro del 10 febbraio 2015 reg. part. n.1295 reg. gen. 1541, ordinanza di sequestro conservativo del 19/01/2015 rep n.°674 a favore della Curatela del fallimento SCA.IM S.r.l. con sede in Lamezia Terme contro omissis e omissis.

Iscrizione contro del 25 ottobre 2022 reg. part. n.1242 reg. gen. 14938, scaturente da ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Lamezia in data 19/05/1922 rep. n.84 (Capitale € 333.287,43 - Totale € 165.000,00), a favore di Banco di Napoli S.p.A. con sede a Napoli contro omissis. omissis, omissis, omissis e omissis.

Trascrizione contro del 25 settembre 2024 reg. part. n. 11837 reg. gen. 14127, verbale pignoramento immobili del 23/8/2024 rep n.983 a favore di ORGANA SPV S.R.L. con sede in Conegliano contro omissis, omissis, omissis, omissis e omissis. **STATO DI OCCUPAZIONE:** Il bene è occupato dall'esecutato.

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: La villa pignorata è stata costruita con difformità non sanabili rispetto agli elaborati progettuali allegati alla concessione edilizia n. 2955 del 08/08/1995 che è stata successivamente modificata, con la D.I.A. prot. n. 46731 del 29/08/1995, al fine di realizzare il piano interrato, e poi annullata in data 12/09/1995 prot. n. 48921.

I terreni descritti nel predetto lotto identificati con le particelle 215, 858 e 859 nel P.S.C. del comune di Lamezia Terme, approvato in data 03/10/2023 con delibera n. 33 del C.C. (Pubblicato sul BURC in data 18/12/2023), ricadono in zona in zona denominata “*Insedimenti diffusi*” in cui l’attività urbanistica è regolata dall’art. 73 e seguenti del REU.

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: La villa pignorata è sprovvisto del certificato di agibilità;

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D’ASTA: € 196.306,68

Lotto n.4

D ESCRIZIONE: Piena proprietà di un appartamento residenziale, posto al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in via Degli Uliveti n. 47, frazione Capizzaglie, del comune di Lamezia Terme (CZ) e censito al C.U. del medesimo comune, sezione Nicastro, sul foglio n. 37 part. 929 sub 7.

Il fabbricato ospitante il predetto appartamento è accessibile dal civico n. 47 della via Degli Uliveti attraverso una stradina privata, raggiungibile per mezzo di un cancello elettrico, realizzata sulle particelle di terreno

identificate con i nn.1189, 230 e 226 su cui si dovrà istituire una servitù di passaggio di fatto già esistente.

L'appartamento ha un'altezza media di 2,85 m e una superficie utile totale di circa 138,84 mq, ripartita in una cucina-pranzo, un corridoio, tre camere da letto, un ripostiglio e due bagni, ed ha a suo servizio due balconi di sup. utile pari a circa 10,49 mq e 11,46 mq.

L'appartamento è privo di certificato di agibilità ed è oggetto della concessione edilizia in sanatoria n. 4354/bis del 09/06/1998.

Nel lotto sono comprese le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio.

COMUNE DI UBICAZIONE: Lamezia Terme (CZ) – Frazione Capizzaglie.

VIA: Degli Uliveti, 47

CONFINI: a **nord**, **sud** ed **est** con l'area urbana identificata con la particella 226 sub 5 e ad **ovest** con l'appartamento identificato con il sub 6 e con il vano scala (sub 1)

ESTENSIONE: Superficie utile totale 138,84 mq – Superficie lorda totale: 158,20; Superficie totale balconi: 21,95 mq – Superficie commerciale lorda totale = 164,78 mq.

DATI CATASTALI: I dati catastali attuali sono riassunti nella seguente tabella:

Foglio	Particella	Sub	Classe	Categoria	Consistenza (vani)	Rendita (€)
37	929	7	1	A/3	7	325,37

ATTUALI PROPRIETARI: omissis nato a NICASTRO (CZ) il omissis
(CF: omissis)

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: atto di donazione rogato dal
notaio Fiore Melacrinis Napoleone in data 19/11/1991 rep. n.97883 trascritto
presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Catanzaro in data 17/12/1991
reg. part. n.20548 e reg. gen. n.°245380

STATO DI COMPROPRIETÀ: No

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

Iscrizione contro del 27 Novembre 2012 reg. part. n. 1280 reg. gen. 16048,
scaturente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del
25/10/2012 rep. n. 6334 (Capitale € 13.752,58 –Tasso: 6,252% - Totale €
20.000,00), a favore di Centro Leasing S.p.A. con sede in Firenze contro
omissis.

Trascrizione contro del 18 dicembre 2014 reg. part. n.12075 reg. gen.
14742, verbale pignoramento immobili del 12/12/2014 rep n.°652 a favore di
BNP PARISBAS LEASE GROUP S.p.A. con sede in Milano contro
omissis.

Trascrizione contro del 10 febbraio 2015 reg. part. n.1295 reg. gen. 1541,
ordinanza di sequestro conservativo del 19/01/2015 rep n.°674 a favore della
Curatela del fallimento SCA.IM S.r.l. con sede in Lamezia Terme
contro omissis e omissis.

Iscrizione contro del 25 ottobre 2022 reg. part. n.1242 reg. gen. 14938,
scaturente da ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna emessa dal

Tribunale di Lamezia in data 19/05/1922 rep. n.84 (Capitale € 333.287,43 - Totale € 165.000,00), a favore di Banco di Napoli S.p.A. con sede a Napoli contro omissis. omissis, omissis, omissis e omissis.

Trascrizione contro del 25 settembre 2024 reg. part. n. 11837 reg. gen. 14127, verbale pignoramento immobili del 23/8/2024 rep n.983 a favore di ORGANA SPV S.R.L. con sede in Conegliano contro omissis, omissis,

omissis, omissis e omissis. **STATO DI OCCUPAZIONE:** Il bene è

occupato dall'esecutato. **REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE:**

L'appartamento pignorato è stato oggetto della domanda di condono

n.605549706 (prot. n.56449) del 29/10/1986 il cui iter si è concluso con il

rilascio della concessione edilizia in sanatoria n.4354/bis del 09/06/1998.

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: L'appartamento pignorato è sprovvisto del certificato di agibilità;

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 64.145,42

Lotto n.5

DESCRIZIONE: Piena proprietà di un appartamento residenziale, posto al piano sottotetto di un fabbricato di maggiore consistenza privo di ascensore, ubicato in viale Stazione, frazione Gizzeria Lido, del comune di Gizzeria (CZ) e censito al C.U. del medesimo comune sul foglio n. 36 part. 203 sub 29. L'appartamento ha un'altezza variabile da 2,02 (alla gronda) a 2,28 m (al

colmo) ed una superficie utile complessiva di circa 65,28 mq ripartita in una cucina-pranzo, un corridoio, tre camere da letto, un disimpegno e un bagno e ha a suo servizio due balconi della superficie utile totale pari a 14,70 mq.

L'appartamento è privo di certificato di agibilità ed è oggetto del permesso a costruire in sanatoria n. 885 del 13/02/2004, che potrebbe essere annullato per la mancanza del certificato di idoneità statica depositato presso l'ufficio dell'ex Genio Civile di Catanzaro.

Nel lotto sono comprese le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio.

COMUNE DI UBICAZIONE: Gizzeria (CZ) – Frazione Gizzeria Lido.

VIA: Viale Stazione

CONFINI: a **nord** con gli appartamenti identificati con il sub 30 e 31, **sud e ovest** è libero e prospiciente sulla corte comune ed **est** con il vano scala e con l'appartamento identificato con il sub 32.

ESTENSIONE: Superficie utile totale 65,28 mq – Superficie lorda totale: 76,94; Superficie totale balconi: 14,70 mq –Superficie commerciale lorda totale = 81,39 mq.

DATI CATASTALI: I dati catastali attuali sono riassunti nella seguente tabella:

Foglio	Particella	Sub	Classe	Categoria	Consistenza (vani)	Rendita (€)
36	203	29	2	A/3	5,5	221,56

ATTUALI PROPRIETARI: omissis nata a LAMEZIA TERME (CZ) il omissis (CF: omissis)

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: atto di compravendita a rogito del notaio Perrella Gianluca in data 10/03/2005 rep. n. 71208/9221 trascritto presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Catanzaro in data 05/04/2005 reg. part. n.4652 e reg. gen. n. 8129.

STATO DI COMPROPRIETÀ: No

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

Iscrizione contro del 8 maggio 2008 reg. part. n.1174 reg. gen. 7087, scaturente da ipoteca legale derivante da atto pubblico amministrativo rep. n. 1912/30 del 18/04/2008 emesso da EQUITALIA ETR S.P.A. ai sensi dell'art. 77 DPR n. 602 del 29/09/1973 (Capitale € 51.784,11–Tasso: 8,4%- Totale € 103.568,22), a favore di EQUITALIA ETR S.P.A. con sede in Cosenza contro omissis

Iscrizione contro del 25 ottobre 2022 reg. part. n.1242 reg. gen. 14938, scaturente da ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Lamezia in data 19/05/1922 rep. n.84 (Capitale € 333.287,43 - Totale € 165.000,00), a favore di Banco di Napoli S.p.A. con sede a Napoli contro omissis. omissis, omissis, omissis e omissis.

Trascrizione contro del 25 settembre 2024 reg. part. n. 11837 reg. gen. 14127, verbale pignoramento immobili del 23/8/2024 rep n.983 a favore di ORGANA SPV S.R.L. con sede in Conegliano contro omissis, omissis, omissis, omissis e omissis. **STATO DI OCCUPAZIONE:** Il bene è occupato dall'esecutata.

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: L'appartamento pignorato presenta difformità sanabili, previo ottenimento del parere di compatibilità paesaggistica da parte della Regione Calabria, della Soprintendenza dei beni ambientali e culturale e dell'ufficio tecnico del comune di Gizzeria, rispetto al permesso a costruire in sanatoria n. 885 del 13/02/2004. Si evidenzia che il predetto permesso a costruire potrebbe essere annullato per la mancanza del certificato di idoneità statica depositato presso l'ufficio dell'ex Genio Civile di Catanzaro.

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: L'appartamento pignorato è sprovvisto del certificato di agibilità;

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 35.908,72

Lotto n. 6

DESCRIZIONE: Quota di proprietà pari a 1/2 di un terreno edificabile con presenza di vincoli, ubicato in loc. Sperone, del comune di Gizzeria, identificato al C.T. del predetto comune sul foglio 26, particella 636.

Il predetto terreno, inserito nella lottizzazione convenzionata denominata "Sperone", ha una forma trapezoidale, una giacitura quasi pianeggiante e una superficie di circa 430 mq e su di esso è possibile costruire un fabbricato di superficie coperta pari a 200 mq e volume pari a 620 mc.

Il terreno nel vigente P.S.C. (Piano Strutturale Comunale), approvato con delibera del C.C. n.11 del 04/05/2023 e vigente dal 16/05/2023, ricade in zona in zona BT2 (Ambito a Pianificazione particolareggiata definita a carattere

turistico) ove l'attività edilizia è regolata dall'articolo 138 del regolamento edilizio ed urbanistico e ove sono vigenti sia i vincoli stabiliti dagli artt. 136 c. 1 e 142 c. 1 del codice dei beni culturali.

COMUNE DI UBICAZIONE: Gizzeria (CZ) – Località Sperone.

VIA: Località Sperone

CONFINI: a **nord** con il terreno identificato con la particella 704, **sud** con l'area da cedere al comune identificata con la particella 645, **a ovest** con il lotto di terreno identificato con la particella 637 ed **est** con l'area da cedere al comune identificata con la particella 635.

ESTENSIONE: Superficie catastale terreno 430 mq

DATI CATASTALI: I dati catastali attuali sono riassunti nella seguente tabella:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
26	636	Pascolo	1	430	€ 0,33	€ 0,20

ATTUALI PROPRIETARI: omissis nata a NICASTRO (CZ) il omissis

(CF: omissis) (Quota di 1/2);

omissis nato a NICASTRO (CZ) il omissis (CF: omissis)

(Quota di 1/2);

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: atto di divisione a rogito del notaio Frugieule Paolo in data 11/10/2019 rep. n. 2602 trascritto presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Catanzaro in data 25/10/2019 reg. part. n.11574 e reg. gen. n. 14395.

STATO DI COMPROPRIETÀ: Si

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI: **Iscrizione contro** del 25 ottobre 2022 reg. part. n.1242 reg. gen. 14938, scaturente da ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Lamezia in data 19/05/1922 rep. n.84 (Capitale € 333.287,43 -Totale € 165.000,00), a favore di Banco di Napoli S.p.A. con sede a Napoli contro omissis. omissis, omissis, omissis e omissis.

Trascrizione contro del 25 settembre 2024 reg. part. n. 11837 reg. gen. 14127, verbale pignoramento immobili del 23/8/2024 rep n.983 a favore di ORGANA SPV S.R.L. con sede in Conegliano contro omissis, omissis, omissis, omissis e omissis. **STATO DI OCCUPAZIONE:** Il bene è occupato per la quota di 1/2 dall' eseguita.

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: Il terreno pignorato ricade nel vigente P.S.C. (Piano Strutturale Comunale), approvato con delibera del C.C. n.11 del 04/05/2023 e vigente dal 16/05/2023, in zona in zona BT2 (Ambito a Pianificazione particolareggiata definita a carattere turistico) ove l'attività edilizia è regolata dall'articolo 138 del regolamento edilizio ed urbanistico e ove sono vigenti sia i vincoli stabiliti dagli artt. 136 c. 1 e 142 c. 1 del codice dei beni culturali.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 40.432,63

Lotto n. 7

DESCRIZIONE: Quota di proprietà pari a 1/2 di un terreno edificabile con presenza di vincoli, ubicato in loc. Sperone, del comune di Gizzeria, identificato al C.T. del predetto comune sul foglio 26, particella 637.

Il predetto terreno, inserito nella lottizzazione convenzionata denominata “Sperone”, ha una forma rettangolare, una giacitura quasi pianeggiante e una superficie di circa 430 mq e su di esso è possibile costruire un fabbricato di superficie coperta pari a 200 mq e volume pari a 620 mc.

Il terreno ricade nel vigente P.S.C. (Piano Strutturale Comunale), approvato con delibera del C.C. n.11 del 04/05/2023 e vigente dal 16/05/2023, in zona BT2 (Ambito a Pianificazione particolareggiata definita a carattere turistico) ove l’attività edilizia è regolata dall’articolo 138 del regolamento edilizio ed urbanistico e ove sono vigenti sia i vincoli stabiliti dagli artt. 136 c. 1 e 142 c. 1 del codice dei beni culturali.

COMUNE DI UBICAZIONE: Gizzeria (CZ) – Località Sperone.

VIA: Località Sperone

CONFINI: a **nord** con il terreno identificato con la particella 704, **sud** con l’area da cedere al comune identificata con la particella 645, **a ovest** con il lotto di terreno identificato con la particella 638 ed **est** con il lotto di terreno identificato con la particella 636.

ESTENSIONE: Superficie catastale terreno 430 mq

DATI CATASTALI: I dati catastali attuali sono riassunti nella seguente tabella:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
26	637	Pascolo	1	430	€ 0,33	€ 0,20

ATTUALI PROPRIETARI: omissis nata a NICASTRO (CZ) il omissis
(CF: omissis) (Quota di 1/2);

omissis nato a NICASTRO (CZ)) (Quota il omissis (CF:
di 1/2);

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: atto di divisione a rogito del
notaio Frugieue Paolo in data 11/10/2019 rep. n. 2602 trascritto presso
l'ufficio di pubblicità immobiliare di Catanzaro in data 25/10/2019 reg. part.
n.11574 e reg. gen. n. 14395.

STATO DI COMPROPRIETÀ: Si

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI: Iscrizione contro del 25 ottobre 2022
reg. part. n.1242 reg. gen. 14938, scaturente da ipoteca giudiziale derivante
da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Lamezia in data 19/05/1922
rep. n.84 (Capitale € 333.287,43 -Totale € 165.000,00), a favore di Banco
di Napoli S.p.A. con sede a Napoli contro omissis. omissis, omissis,
omissis e omissis.

Trascrizione contro del 25 settembre 2024 reg. part. n. 11837 reg. gen.
14127, verbale pignoramento immobili del 23/8/2024 rep n.983 a favore di
ORGANA SPV S.R.L. con sede in Conegliano contro omissis, omissis,
omissis, omissis e omissis.

STATO DI OCCUPAZIONE: Il bene è occupato per la quota di 1/2 dall'esecutata.

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: Il terreno pignorato ricade nel vigente P.S.C. (Piano Strutturale Comunale), approvato con delibera del C.C. n.11 del 04/05/2023 e vigente dal 16/05/2023, in zona in zona BT2 (Ambito a Pianificazione particolareggiata definita a carattere turistico) ove l'attività edilizia è regolata dall'articolo 138 del regolamento edilizio ed urbanistico e ove sono vigenti sia i vincoli stabiliti dagli artt. 136 c. 1 e 142 c. 1 del codice dei beni culturali.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 40.432,63

Lotto n.8

DESCRIZIONE: Piena proprietà di un terreno agricolo con presenza di vincoli, ubicato in Loc. Carrà, del comune di Lamezia Terme, identificato al C.T. del predetto comune, sezione Nicastro, sul foglio 43, particella 637.

Il suddetto terreno, di forma rettangolare e superficie di circa 1.540 mq, non è recitato, ha una giacitura pianeggiante e, diversamente da quanto indicato nella visura catastale, non è coltivato a vigneto.

Il bene è raggiungibile da via Gioacchino Murat attraverso una strada in parte bitumata e in parte sterrata costruita sui terreni identificati con le particelle 398, 345,631,730, 732,610, 35, 36 e 252 su cui si dovrà costituire una servitù di passaggio che di fatto già esiste.

Nel vigente Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e Regolamento Edilizio Urbanistico (R.E.U.), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 3 Ottobre 2023, efficace dal 18 Dicembre 2023, come da pubblicazione sul BURC n. 273 del 18 Dicembre 2023, l'area su cui ricade il terreno distinto in catasto al Foglio di mappa n°43 p.lla 37 ricade in AMBITO DEL TERRITORIO AGROFORESTALE - "Zona agricola periurbana", ove l'attività edilizia è normata dall'art. 84 del REU.

Sul predetto terreno è stato costruito, in assenza di titolo abilitativo, un piccolo fabbricato in blocchi di cemento di due piani fuori terra, che è utilizzato come deposito, avente una superficie utile complessiva di circa 54,06 mq,

Il piano terra del detto fabbricato ha un'altezza di 2,18 m e una superficie utile di circa 27,03 mq ripartita in un unico ambiente con destinazione deposito.

Il piano primo ha un'altezza di 2,02 m e una superficie utile di circa 27,03 mq ripartita in un unico ambiente con destinazione deposito.

Tale fabbricato, che ha una copertura in eternit, non è stato accatastato e non può essere oggetto di sanatoria e, pertanto, dovrà essere demolito.

COMUNE DI UBICAZIONE: Lamezia Terme (CZ) – Frazione Nicastro

VIA: Località Carrà

CONFINI: a **nord** con il terreno identificato con la particella 38, **sud** il terreno identificato con la particella 35, **a ovest** con il terreno identificato con le particelle 252 e 36 ed **est** con il terreno identificato con le particelle 110 e 629.

ESTENSIONE: Superficie catastale terreno: 1.540 mq - Superficie utile totale fabbricato 54,06 mq – Superficie lorda totale: 62,70; Superficie totale balconi: 3,30 mq –Superficie commerciale lorda totale = 63,80 mq.

DATI CATASTALI: I dati catastali attuali sono riassunti nella seguente tabella:

Foglio	Particella	Classe	Qualità	Consistenza (mq)	Reddito Dominicale (€)	Reddito agrario (€)
43	37	1	Vigneto	1.540	25,05	9,54

ATTUALI PROPRIETARI: omissis nata a NICASTRO (CZ) il omissis (CF: omissis).

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: atto di compravendita rep. 88598 del 26/10/1988, trascritto presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Catanzaro in data 18/11/1988 reg. part. n.18857 e reg. gen. n. 22445.

STATO DI COMPROPRIETÀ: No

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI: **Iscrizione contro** del 15 giugno 2007 reg. part. n.2467 reg. gen. 11007, scaturente da ipoteca legale derivante da atto pubblico amministrativo rep. n. 1912/30 del 18/04/2008 emesso da E.TR. S.P.A. ai sensi dell'art. 77 DPR n. 602 del 29/09/1973 (Capitale € 25.356,60– Tasso: 8,4%- Totale € 50.713,20), a favore di E.TR. S.P.A. con sede in Cosenza contro omissis.

Iscrizione contro del 25 ottobre 2022 reg. part. n.1242 reg. gen. 14938, scaturente da ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Lamezia in data 19/05/1922 rep. n.84 (Capitale € 333.287,43 -

Totale € 165.000,00), a favore di Banco di Napoli S.p.A. con sede a Napoli contro omissis. omissis, omissis, omissis e omissis.

Trascrizione contro del 25 settembre 2024 reg. part. n. 11837 reg. gen. 14127, verbale pignoramento immobili del 23/8/2024 rep n.983 a favore di ORGANA SPV S.R.L. con sede in Conegliano contro omissis, omissis, omissis, omissis e omissis. **STATO DI OCCUPAZIONE:** Il bene è occupato dall'esecutata. **REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE:** Il terreno pignorato nel vigente Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e Regolamento Edilizio Urbanistico (R.E.U.), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 3 Ottobre 2023, efficace dal 18 Dicembre 2023, come da pubblicazione sul BURC n. 273 del 18 Dicembre 2023, l'area su cui ricade il ricade in **AMBITO DEL TERRITORIO AGROFORESTALE - “Zona agricola periurbana”**, ove l'attività edilizia è normata dall'art. 84 del REU. Il fabbricato rinvenuto sul terreno pignorato è stato costruito in assenza di titolo abilitativo, non è stato oggetto di domanda di condono e non può essere sanato in via ordinaria, pertanto dovrà essere demolito.

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: Il fabbricato rinvenuto sul terreno pignorato è sprovvisto del certificato di agibilità;

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 12.912,21

Lotto n.9

DESCRIZIONE: Piena proprietà di un compendio immobiliare, ubicato in via del Progresso del comune di Lamezia Terme, costituito da un terreno e da due fabbricati.

Il terreno, con destinazione produttiva e con presenza di vincoli, è identificato al C.T. del predetto comune, sezione Nicastro, sul foglio 58, particelle 44, 46, 48, 252, 254, 665, 666 e 668.

I due fabbricati, con destinazione rispettivamente di deposito e stalla, sono identificati al C.U. sul foglio di mappa 58 particella 596 sub 2 e 597 sub 2.

il fabbricato identificato con la particella 596 sub 2 ha una struttura in muratura, manto di copertura in eternit ed ha un'altezza di circa 2,85 m e una superficie utile totale di circa 99,83 mq ripartita in sei ambienti adibiti a deposito e un bagno e a suo servizio ha una tettoia con struttura metallica vetrata della superficie utile pari a circa 32,19 mq.

Il fabbricato identificato con la particella 597 sub 2, che è stato costruito ad una distanza inferiore a quella legale (pari a 10 m) rispetto al fabbricato censito con la particella 596 sub 2, ha una struttura in blocchi di cemento, copertura con struttura in legno e manto di in eternit, un'altezza variabile tra 2,40 m e 2,75 m e una superficie utile totale di circa 85,04 mq ripartita in quattro ambienti con destinazione stalla. Si osserva che l'ambiente n. 4 ha una minore altezza rispetto agli altri, che è variabile da 1,55 m a 2,30 m e che la stalla centrale è provvista di mangiatoia in muratura.

Il terreno, di forma regolare e superficie complessiva di circa 7.071 mq, è recintato, ha una giacitura pianeggiante ed è coltivato per la maggior sua superficie ad uliveto.

Il lotto ricade nel vigente Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e nel Regolamento Edilizio Urbanistico (R.E.U.), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 3 Ottobre 2023, efficace dal 18 Dicembre 2023, come da pubblicazione sul BURC n. 273 del 18 Dicembre 2023, in AMBITO DEL TERRITORIO URBANIZZATO - “Zona a prevalente destinazione produttiva”, ove l’attività edilizia è normata dagli art.li 63 e seguenti del REU. La superficie catastale del predetto terreno non corrisponde alla superficie reale infatti in fase di sopralluogo si è appurato che la parte sud-ovest della particella 666 è stata annessa alla strada denominata “Signora” e che le particelle 44 e 254, diversamente da quanto indicato nelle visure catastali, sono coltivate ad uliveto e frutteto anziché a vigneto.

Si osserva, poi, che sui lati nord e sud esiste una servitù di passaggio aerea dell’Enel per la presenza della linea elettrica.

Si evidenzia, infine, che per utilizzare l’accesso al lotto dal lato est (civico 652 di via Del Progresso) si dovrà istituire una servitù di passaggio sul terreno identificato con le particelle 253 e 256 di fatto già esistente.

COMUNE DI UBICAZIONE: Lamezia Terme (CZ) – Frazione Nicastro

VIA: Via Del Progresso, 652

CONFINI: a **nord** con il terreno identificato sullo stesso foglio con le particelle 42 e 43, **sud** con la strada denominata “Signora”, a **ovest** con il

terreno identificato sul foglio di mappa 59 con la particella 16 ed **est** con il terreno identificato sullo stesso foglio di mappa con le particelle 253 e 256.

ESTENSIONE: Superficie catastale terreno: 7.540 mq - Superficie utile totale fabbricato identificato con la particella 596 sub 2: 99,83 mq – Superficie lorda totale fabbricato identificato con la particella 596 sub 2: 117,50; Superficie totale tettoia annessa al fabbricato identificato con la particella 596 sub 2: 50,42 mq – Superficie commerciale lorda totale fabbricato identificato con la particella 596 sub 2 = 142,71 mq.

Superficie utile totale fabbricato identificato con la particella 597 sub 2: 85,04 mq – Superficie lorda totale fabbricato identificato con la particella 597 sub 2: 107,29 - Superficie commerciale lorda totale fabbricato identificato con la particella 597 sub 2 = 107,29 mq.

DATI CATASTALI: I dati catastali attuali sono riassunti nelle seguenti tabelle:

Foglio	Particella	sub	Zona	Categoria	Consistenza (mq)	Rendita (€)
58	596	2	4	C/2	95	260,04
58	597	2	4	C/6	93	120,08

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (€)	Reddito agrario (€)
58	252	Uliveto	2	740	4,2	2,68
58	254	Vigneto	1	320	5,21	1,98
58	44	Vigneto	1	680	11,06	4,21
58	46	Uliveto	2	570	3,24	2,06
58	48	Uliveto	2	1170	6,65	4,23
		Seminativo	1	450	2,32	0,81
58	665	Uliveto	2	818	4,65	2,96

58	666	FU DA ACCERT		1210		
58	668	Uliveto	2	1113	6,32	4,02

ATTUALI PROPRIETARI: omissis nata a NICASTRO (CZ) il omissis
(CF: omissis).

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: atto di compravendita rep.
85648 del 17/07/1987, trascritto presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di
Catanzaro in data 27/07/1987 reg. part. n.10789 e reg. gen. n. 13135.

STATO DI COMPROPRIETÀ: No

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI: **Iscrizione contro** del 15 giugno 2007
reg. part. n.2467 reg. gen. 11007, scaturente da ipoteca legale derivante da da
atto pubblico amministrativo rep. n. 1912/30 del 18/04/2008 emesso da E.TR.
S.P.A. ai sensi dell'art. 77 DPR n. 602 del 29/09/1973 (Capitale € 25.356,60–
Tasso: 8,4%- Totale € 50.713,20), a favore di E.TR. S.P.A. con sede in
Cosenza contro omissis.

Iscrizione contro del 25 ottobre 2022 reg. part. n.1242 reg. gen. 14938,
scaturente da ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna emessa dal
Tribunale di Lamezia in data 19/05/1922 rep. n.84 (Capitale € 333.287,43 -
Totale € 165.000,00), a favore di Banco di Napoli S.p.A. con sede a Napoli
contro omissis. omissis, omissis, omissis e omissis.

Trascrizione contro del 25 settembre 2024 reg. part. n. 11837 reg. gen.
14127, verbale pignoramento immobili del 23/8/2024 rep n.983 a favore di

ORGANA SPV S.R.L. con sede in Conegliano contro omissis, omissis, omissis, omissis e omissis. **STATO DI OCCUPAZIONE:** Il bene è occupato dall'esecutata. **REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE:** Il terreno pignorato nel vigente Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e Regolamento Edilizio Urbanistico (R.E.U.), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 3 Ottobre 2023, efficace dal 18 Dicembre 2023, come da pubblicazione sul BURC n. 273 del 18 Dicembre 2023, il lotto ricade il in **AMBITO DEL TERRITORIO URBANIZZATO - “Zona a prevalente destinazione produttiva”, ove l'attività edilizia è normata dagli art.li 63 e seguenti del REU.**

I fabbricati descritti nel lotto n.9 sono stati costruiti in assenza di titolo abilitativo, non sono stati oggetto di domanda di condono e non possono essere sanati in via ordinaria e, pertanto, dovranno essere demoliti.

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: I fabbricati descritti nel lotto n.9 sono sprovvisti del certificato di agibilità;

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 178.822,73

18. Quesito 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”

Il repertorio fotografico dello stato interno ed esterno dell'immobile oggetto della presente perizia costituisce l'allegato n. 1 della presente relazione.

19. Quesito 18

“Provveda a rilasciare certificazione energetica APE secondo la normativa vigente”

Il sottoscritto evidenzia che poiché non è abilitato alla trasmissione della certificazione di prestazione energetiche (APE) al relativo catasto della Regione Calabria si è avvalso, ai fini della redazione e trasmissione, della società Certificazione energetica 24.com che ha realizzato una piattaforma dedicata all'ottenimento della certificazione energetica.

Il cespite descritto nel lotto n. 1 è munito degli attestati di prestazione energetica codici identificativi nn. 7916025000222469 e 7916025000222473 validi fino al 10/07/2035 (*Cfr. all. n. 15*).

Si precisa che sebbene l'impianto elettrico della villa sia collegato ad un impianto fotovoltaico di 10 KW, nell'elaborazione delle suddette attestazioni non si è tenuto conto dello stesso poiché realizzato sul locale tecnico non oggetto di relazione per le motivazioni ampiamente espresse nel paragrafo 5.1.

Il cespite descritto nel lotto n. 2 è munito dell'attestato di prestazione energetica codice identificativo n. 7916025000222466 valido fino al 10/07/2035 (*Cfr. all. n. 15*).

Il cespite descritto nel lotto n. 3 è munito degli attestati di prestazione energetica codice identificativi nn. 7916025000222472 e 7916025000222473 validi fino al 10/07/2035 (*Cfr. all. n. 15*).

Il cespite descritto nel lotto n. 4 è munito dell'attestato di prestazione energetica codice identificativo n. 7916025000222468 valido fino al 10/07/2035 (*Cfr. all. n. 15*).

Il cespite descritto nel lotto n. 5 era già munito dell'attestato di prestazione energetica in corso di validità con codice identificativo n. 7906029000120812 valido fino al 05/06/2032 (*Cfr. all. n. 15*) che è stato redatto dal geometra Danilo Cittadino ed estrapolato dall'anagrafe della Regione Calabria.

Si evidenzia, infine, che i beni immobili descritti nei lotti n. 1 e n. 9 che sono classificati con le categorie catastali C/2 e C/6 non necessitano della redazione dell'attestazione di prestazione energetica (APE) ai sensi dell'art.3 comma 3 lettera e) del D. Lgs 192/2005 e s.m.i..

20. Conclusioni

Il più probabile valore di mercato da attribuire ai cespiti pignorati è complessivamente pari a € **895.515,52**, per come sintetizzato nella sottostante tabella:

Lotto	Valore a base d'asta (€)
1	301.312,29 €
2	25.242,21 €
3	196.306,68 €
4	64.145,42 €
5	35.908,72 €
6	40.432,63 €
7	40.432,63 €
8	12.912,21 €
9	178.822,73 €

Si precisa che gli allegati sono parte integrante della presente relazione, il valore sopra espresso è da intendersi escluso d'iva e i costi indicati nei paragrafi 13 e 14, che restano a carico del potenziale acquirente, non possono essere considerati esaustivi atteso che hanno una dipendenza temporale e sono soggetti all'approvazione dell'ente comunale e di quelli sovracomunali.

Si rende noto al potenziale acquirente che per utilizzazioni diverse dei beni rispetto a quelle indicate nei precedenti titoli edilizi è necessario richiedere un parere di fattibilità ai preordinati uffici comunale e sovracomunali.

Si specifica, altresì, che gli oneri per la regolarizzazione delle servitù di passaggio di fatto esistenti per l'accesso ai beni descritti nei lotti 1, 2, 4, 8 e 9 sono a carico del potenziale acquirente e che i costi indicati per la cancellazione delle formalità trascritte e per la registrazione e la trascrizione dei decreti di trasferimento, indicati nel paragrafo 11, che sono sempre a carico del potenziale acquirente, non sono esaustivi atteso che la loro dipendenza è temporale e che sono soggetti all'approvazione da parte della conservatoria dei registri immobiliari.

Si osserva, inoltre, che la vendita dei beni sarà a corpo e non a misura e che le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcuna domanda di risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si precisa, poi, che nella vendita sono compresi tutti i diritti, azioni, regioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive nonché le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero edificio e che la responsabilità relativa alla compilazione dell'APE dei beni descritti nei lotti nn. 1, 2, 3 e 4 è

da attribuire all'ing. Giovanni Imperatore iscritto all'ordine degli ingegneri di Napoli con n. 18282, mentre quella relativa al l'appartamento descritto nel lotto n. 5 è da attribuire al geometra Danilo Cittadino iscritto al collegio dei Geometri di Catanzaro con n. 2419 in qualità di tecnici redattori ed esperti in materia.

Si evidenzia, infine, che nel caso in cui l'ill.mo G.E. non condividesse la decisione operata dal sottoscritto esperto, per le motivazioni espresse, nel paragrafo 5.1 della presente relazione, di estrapolare alcuni beni dalla stessa si provvederà alla sua integrazione.

Con l'auspicio che la presente relazione sia stata di ausilio all'esimio Giudice delle esecuzioni, al fine di desumere i dati e gli elementi preordinati alla definizione della procedura, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per eventuali richieste di chiarimenti e/o integrazioni peritali.

Lamezia Terme 31.07.2025

L'Esperto

ing. Giovambattista Chirillo