

**TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME**

**Oggetto:** CAUSA CIVILE ISCRITTA AI N. 78/2011 R.G.E vertente tra FINCALABRA S.P.A. (Riunita con la 98/2011 R. G. E.,) A CARICO XXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice dell'Esecuzione: **dott.ssa ADELE FORESTA**

Consulente Tecnico d'Ufficio: **arch. CARLA ISABELLA, C.F.**  
SBLCRL74L50C960V



In data 11/12/2013 la sottoscritta veniva nominata consulente tecnico d'ufficio dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Adele Foresta; nel frattempo veniva chiesto concordato preventivo a carico XXXXXXXXXXXXXXXX.

La sottoscritta aveva inoltrato richiesta di accatastamento dei beni che non erano stati autorizzati proprio per permettere la risoluzione delle procedure.

In data 11 dicembre 2013 la banca MPS chiedeva che venissero completate le operazioni di stima del compendio pignorato e la sottoscritta veniva invitata dalla S.V. a proseguire le operazioni dell'attività di stima.

A suo tempo, in data 26.04.2012 la sottoscritta accettava l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti posti dal G.E., che di seguito si riportano integralmente:

1) *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la*

documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ.1 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 12;

3) Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;

Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

4) Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento 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 e se questi 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 e 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 e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande

giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quando a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);

10) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;

11) Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per 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 un accurato controllo incrociato;

12) Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40, co. 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, co. 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;

13) *Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed 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.*

14) *Corredi la relazione- da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat)- di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le*

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

*15) 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 costruzione, anche degli interni.*

### PREMESSA

Per poter rispondere adeguatamente ai quesiti posti, si è reso necessario effettuare le seguenti ricerche:

➤ Reiterati accessi all'Agenzia del Territorio di Catanzaro, ufficio del Catasto, per accertare i dati identificativi degli immobili oggetto d'indagine ed estrarre copia degli stralci dei fogli di mappa, nonché, ottenere informazioni e documentazione in merito alle variazioni catastali intervenute negli anni e che riguardavano espressamente i beni indagati e successivamente procedere all'accatastamento dei manufatti pignorati;

➤ Agenzie del territorio differenti allo scopo di effettuare delle semplici visure;

➤ Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Catanzaro, per appurare la presenza di creditori iscritti, e poterne indicare nominativi e note di trascrizione;

➤ Ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme per verificare eventuali difformità rispetto alla Legge N. 47/85 e alla vigente normativa in materia urbanistica, all'art. 39 della Legge 724/94, nonché, in merito al condono edilizio ultimo, cioè il D. L. 30 settembre 2003, N. 269 "Disposizioni

urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici" art. 32, e attingere, comunque, alle informazioni di carattere urbanistico degli immobili;

➤ Ufficio del Comando di Polizia Municipale di Lamezia Terme per accertare la presenza di eventuali verbali di violazione alla Legge N. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni e al P. R. G. vigente nel territorio di Lamezia Terme;

➤ Archivio Notarile Distrettuale di Catanzaro al fine di reperire i titoli di proprietà per i beni in esame;

➤ Ufficio anagrafe del Comune di Lamezia Terme allo scopo di ottenere le informazioni necessarie sullo stato della ditta esecutata;

➤ La ricerca delle registrazioni relative agli immobili investigati è stata effettuata dal custode nominato, Avv. Riccardo Folino, pertanto, la sottoscritta si è recata allo studio del professionista dal quale ha ottenuto le informazioni richieste.

La sottoscritta inizialmente nominata per la procedura 75/2011 RGE inoltrava convocazione di sopralluogo per giorno 12 marzo 21012; Successivamente all'inoltro della convocazione la sottoscritta veniva convocata dal G.E. in data 05/03/2012 per prestare giuramento anche nella procedura n. 98/2011 R.G.E. vertente tra MPS Banca S.p.A. e xxxxxxxxxxxxxxxx che è un delle due procedure che verranno esaminate in questa perizia. Una nuova convocazione al cospetto del giudice era fissata per giorno 09/03/2011la quale aveva riunito alla procedura 75/2011 altre due procedure, aventi per oggetto beni simili; Di fatto si effettuavano a partire da giorno 12 marzo 2011 una serie di sopralluoghi

dei vari beni ricadenti nelle procedure citate, ma in particolare venivano effettuati quelli riguardanti i beni ricadenti nelle procedure 78/2011 R.G.E. cui procedente è Fincalabra S.P.A. e 98/2011 il cui procedente risulta MPS Capital Service S.P.A., entrambe contro xxxxxxxxxxxxxxxx; i sopralluoghi sono stati effettuati in data 12 marzo, 7 giugno e 6 luglio. Nel frattempo veniva nominato anche il custode giudiziario dei beni avv. Riccardo Folino il quale presiedeva e facilitava i sopralluoghi successivi alla sua nomina. In seguito venivano effettuati un'altra serie di rilievi dedicati al perfezionamento delle planimetrie ai fini dell'accatastamento per quanto riguarda gli immobili ricadenti sul foglio 82 di Lamezia Terme, individuati in località Bivio Bagni.

Nel giorno stabilito, ossia il 12 marzo 2011 alle ore 15,00 la sottoscritta si recava in via Gentile posto di convocazione, dove era raggiunta da una telefonata dei xxxxxxxxxxxxxxxx che mi invitavano a recarmi in località Bivio Bagni, sede dell'attività. Sul posto erano presenti i sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxx parti in causa, i personali collaboratori ing. Ottaviano Ferrieri, geom. Polidonio Grandinetti, geom. Giovanni Marco Gualtieri e la sottoscritta.

Sul posto effettuavo una ricognizione completa del compendio immobiliare, e, in questa fase il sig. xxxxxxxxxxxxxxxx legale rappresentante della xxxxxxxxxxxxxxxx dichiarava di avere in corso alcune trattative al fine di chiudere le varie posizioni debitorie, invitando la sottoscritta a posticipare le operazioni di sopralluogo. Si stabiliva di comune accordo di posticipare i sopralluoghi in data 26/03/2012. In

seguito a contatto telefonico però si stabiliva di anticipare il sopralluogo al 24 marzo 2012, nella zona ex-Sir.

La sottoscritta informava i presenti che per i beni in questione sarebbero state necessarie altre visite allo scopo di eseguire un rilievo completo degli stessi anche mediante l'ausilio di strumenti topografici. Ulteriori rilievi nella zona ex sir venivano effettuati in data 04 aprile 2012 ed in data 11 aprile 2012; In data 26 maggio 2012 si effettuava rilievo grafico della zona Bagni con la partecipazione del custode giudiziario, dott. Riccardo Folino che effettuava contratto di locazione di porzione dei beni alla società xxxxxxxxxxxxxxxx. Altro sopralluogo veniva effettuato in località Bivio Bagni dalla sottoscritta, coadiuvata dai personali collaboratori Ing. Ottaviano Ferrieri, Geom. Polidonio Grandinetti, e geom. Giovanni Marco Gualtieri in data 7 giugno 2012; si effettuava il sopralluogo di parte dei beni e ci si proponeva di ritornare sui luoghi per terminare le operazioni, interrotte a causa della chiusura dei locali da parte degli impiegati.

Un nuovo sopralluogo veniva effettuato in data 6 luglio 2012 e in tale data oltre a bivio bagni venivano visionati anche Itri beni tra cui il magazzino commerciale di via Gramsci.

Ritenendo di dover procedere con il rilievo geo-topografico della moltitudine di edifici ed accessori sorti sui terreni pignorati, anche al fine di addivenire all'accatastamento di alcuni dei cespiti esecutativi, la sottoscritta relazionava al Giudice dell'Esecuzione, in data 18/09/2012, ma in questa fase, essendoci in atto il concordato preventivo, la

sottoscritta veniva bloccata.

Solo dopo la riattivazione della procedura si riprendevano le operazioni peritali delle procedure 78/2011 e 98/2011 e dopo aver presentato nuova istanza di accatastamento in data 9 gennaio 2014 la sottoscritta procedeva a nuovi rilievi grafici e geo-topografici

Successivamente, la sottoscritta, il geometra Raiola ed altri collaboratori si recavano sui posti innumerevoli altre volte allo scopo di eseguire e completare il rilievo geo-topografico, e quindi, la pratica di accatastamento del complesso edilizio, per come si spiegherà nelle pagine successive.

Ultimati i lavori di rilievo e misurazione, nonché, tutte le operazioni preliminari, si espongono di seguito i risultati della consulenza (vedi allegato A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O).



## *RISPOSTE AI QUESITI*

### **QUESITO N. 1-2-3**

*Verifica e controllo della completezza dei documenti di cui all'ex art. 567 codice di procedura civile*

In ottemperanza all'ex art. 567, 2° comma codice di procedura civile, in data 22/01/2013, la sottoscritta accedeva alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari di Lamezia Terme, allo scopo di eseguire le copie degli atti contenuti nel fascicolo e valutare la completezza dei documenti.

La sottoscritta verificava che a corredo della procedura esecutiva erano presenti, nello specifico:

- Certificati storici ventennali delle iscrizioni e trascrizioni relative

agli immobili pignorati;

- Estratto del foglio di mappa
- Certificati Storici Catastali.

Ritenuto che ai sensi del sopra citato articolo di legge, la documentazione, era da ritenersi completa ed idonea, si è proceduto all'istruzione della perizia.



#### **QUESITO N. 4**

*Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva 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.*

La **procedura esecutiva N. 78/2011 R.G.E.**, imperniata sul pignoramento immobiliare del 15/11/2011, R.P. N. 11343, R.G. N. 15568, derivante da atto esecutivo o cautelare del 13/10/2011 a rogito del Tribunale di Lamezia Terme (CZ), Rep. N. 861 è stata riunita alla **procedura esecutiva N. 98/2011 R.G.E.**, imperniata sul pignoramento immobiliare del 15/12/2011, R.P. N. 12592, R.G. N. 17190, derivante da atto esecutivo o cautelare del 24/11/2011 a rogito del Tribunale di Lamezia Terme (CZ), Rep. N. 940/2011, ed investono i seguenti beni:

1. Comune di Lamezia Terme, Sambiase (CZ), M208B, Catasto Terreni, Foglio 82, Particella 129, natura T – Terreno, Consistenza 17 are, 10 centiare, Località Bivio Bagni;

2. Comune di Lamezia Terme, Sambiase (CZ), M208B, Catasto Terreni, Foglio 82, Particella 296, natura EU – Ente Urbano;

3. Comune di Lamezia Terme, Sambiase (CZ), M208B, Catasto Terreni, Foglio 82, Particella 580, natura T – Terreno, Consistenza 1 are, 82 centiare;

4. Comune di Lamezia Terme, Sambiase (CZ), M208B, Catasto Terreni, Foglio 82, Particella 585, natura T – Terreno, Consistenza 20 are;

5. Comune di Lamezia Terme, Sambiase (CZ), M208B, Catasto Fabbricati, Foglio 82, Particella 470, Sub 1, natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza 9 mq;

6. Comune di Lamezia Terme, Sambiase (CZ), M208B, Catasto Fabbricati, Foglio 82, Particella 470, Sub 2, natura A2 – Abitazione di tipo civile, Consistenza 1 vano;

7. Comune di Lamezia Terme, Sambiase (CZ), M208B, Catasto Fabbricati, Foglio 82, Particella 296, Sub 2, natura C2 – Magazzini e locali di deposito, Consistenza 64 mq;

8. Comune di Lamezia Terme, Sambiase (CZ), M208B, Catasto Fabbricati, Foglio 82, Particella 296, Sub 3, natura A3 – Abitazione di tipo economico, Consistenza 4 vani;

9. Comune di Lamezia Terme, Sambiase (CZ), M208B, Catasto Fabbricati, Foglio 82, Particella 470, Sub 2, natura A2 –

Abitazione di tipo civile, Consistenza 1 vano;

10. Comune di Lamezia Terme, Sambiase (CZ), M208B, Catasto Fabbricati, Foglio 82, Particella 473, Sub -, natura C3 – Laboratori per arti e mestieri;

11. Comune di Lamezia Terme, Sambiase (CZ), M208B, Catasto Fabbricati, Foglio 82, Particella 296, Sub 1, natura C3 – Laboratori per arti e mestieri, Consistenza 355 mq;

12. Comune di Lamezia Terme, Sambiase (CZ), M208B, Catasto Fabbricati, Foglio 82, Particella 471, Sub -, natura C3 – Laboratori per arti e mestieri, Consistenza 78 mq;

13. Comune di Lamezia Terme, Sambiase (CZ), M208B, Catasto Fabbricati, Foglio 82, Particella 472, Sub 1, natura C3 – Laboratori per arti e mestieri, Consistenza;

14. Comune di Lamezia Terme, Sambiase (CZ), M208B, Catasto Fabbricati, Foglio 84, Particella 1136, Sub 44,, natura C1 – Negozi e Botteghe, Consistenza 162 mq, Indirizzo Via Gramsci;

15. Comune di Lamezia Terme, Sambiase (CZ), M208B, Catasto Fabbricati, Foglio 84, Particella 1136, Sub 43, natura C1 – Negozi e Botteghe, Consistenza 99 mq;

16. Comune di Lamezia Terme, Sambiase (CZ), M208B, Catasto Fabbricati, Foglio 84, Particella 1136, Sub 45,, natura C2 – Magazzini e Locali di Deposito, Consistenza 408 mq;

17. Comune di Lamezia Terme, Sambiase (CZ), M208B, Catasto Fabbricati, Foglio 84, Particella 1136, Sub 4, natura C1 – Negozi e Botteghe, Consistenza;

18. Comune di Lamezia Terme, Sambiase (CZ), M208B, Catasto Fabbricati, Foglio 82, Particella 472, Sub - , natura C3 – Laboratori per Arti e Mestieri, Consistenza;

a favore della M.P.S. CAPITAL SERVICE SPA con sede in Firenze (FI), codice fiscale 00816350482, per la quota di proprietà 1/1 e contro xxxxxxxxxxxxxxxx con Sede a ;

codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1, per il diritto di **Proprietà (vedi allegato E, F).**

Quanto pignorato rispetta pienamente quanto disposto negli atti di *Compravendita* con i quali la Società xxxxxxxxxxxxxxxx acquistava rispettivamente dal sig. xxxxxxxxxxxxxxxx e dai signori xxxxxxxxxxxxxxxx i diritti di proprietà dei beni espropriati.

Nel dettaglio, con l'atto a rogito del notaio xxxxxxxxxxxxxxxx del 31/12/1990, rep. N. 114.889 il signor xxxxxxxxxxxxxxxx vendeva alla Società xxxxxxxxxxxxxxxx – che acquistava il complesso immobiliare sito in Lamezia Terme, già Sambiase, loc. Bivio Bagni o Via delle Terme, adibito ad attività artigianale di falegnameria e lavorazione marmi, costituito dai seguenti beni immobili:

- Capannone composto da un unico locale costruito con

blocchetti di cemento e copertura in eternit adibito a marmeria, distinto nel N.C.E.U. al foglio di mappa 82, particella 473, località Bivio Bagni, piano terra, tuttora senza dati censuari e consistenza, sotto la partita n. 5613 in testa alla società acquirente ed al venditore, ciascuno per i propri diritti,

- Locale costruito in blocchetti di cemento, adibito a sala di verniciatura, distinto nel N.C.E.U. al foglio di mappa 82, particella 472, località Bivio Bagni, piano terra, tuttora senza dati censuari e consistenza. Sotto la partita n. 5613 intestata come sopra;

- Ripostiglio costruito con blocchetti di cemento e con copertura in eternit, distinto nel N.C.E.U. al foglio di mappa 82, particella 470 sub 1, località Bivio Bagni, piano terra, tuttora senza dati censuari e consistenza, sotto la partita n. 5614 in testa al venditore;

- Locale adibito ad ufficio trattative costruito con blocchetti di cemento e con copertura in eternit, distinto nel N.C.E.U. al foglio di mappa 82, particella 470 sub 2, località Bivio Bagni, piano terra, tuttora senza dati censuari e consistenza, sotto la suddetta partita n. 5614;

- Locale di deposito costruito con blocchetti di cemento, distinto nel N.C.E.U. al foglio di mappa 82, particella 471, località

Bivio Bagni, piano terra, tuttora senza dati censuari e consistenza, sotto la suddetta partita n. 5614;

- Capannone adibito a falegnameria, distinto nel N.C.E.U. al foglio di mappa 82, particella 296 sub 1, Via delle Terme, piano terra, categoria C/3, classe 1, mq 355, rendita catastale L. 2307, sotto la partita n. 4699 in testa al venditore;
- Locale adibito a garage, distinto nel N.C.E.U. al foglio di mappa 82, particella 296 sub 2, Via delle Terme, piano terra, categoria C/2, classe 2, mq 64, rendita catastale L. 416, sotto la suddetta partita n. 4699;
- Appartamento utilizzato come ufficio amministrativo, composto di vani catastali 4 (quattro), posto al piano primo, distinto nel N.C.E.U. al foglio di mappa 82, particella 296 sub 3, piano primo, categoria A/3, classe 1, vani catastali 4, rendita catastale L. 640, sotto la suddetta partita n. 4699;
- Due vani sottotetto, allo stato non utilizzabili poiché ancora al rustico, distinti nel N.C.E.U., a seguito di denuncia di variazione per sopraelevazione presentata all'U.T.E. di Catanzaro ed ivi registrata il 17 gennaio 1987 al n. 171°, protocollo mod. 97, al foglio 82, particella 296 sub 4, Via delle Terme (Bivio Bagni), piano secondo, tuttora senza dati censuari e consistenza, sotto la

suddetta partita n. 4699;

- Corte a servizio di tutto il complesso suddetto ricadente entro il terreno riportato al foglio di mappa 82, particelle originarie 129 e 296.

L'intero complesso sopra descritto confina, in senso orario con strada statale, proprietà eredi xxxxxxxxxxxxxxxx via comunale salvo altri.

Con atto di Compravendita a rogito del notaio xxxxxxxxxxxxxxxx, notaio in Lamezia Terme, del 10/03/1999, rep. N. 58806 la società xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in ..... codice fiscale e P.IVA n° xxxxxxxxxxxxxxxx acquistava dai sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxx appezzamento di terreno sito in agro di Lamezia Terme, località Olivella, della superficie catastale di are 21.82 (are ventuno e centiare ottantadue), confinante con strada Comunale, proprietà fratelli xxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà stessi venditori, proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx salvo altri e più precisi confini: censito nel N.C.T. del Comune di Lamezia Terme, già Sambiasse, sotto la partita n. 17.000 in testa ai venditori, proprietari per ½ ciascuno, al foglio di mappa 82, particella: - 585 (già 393/c), uliveto I^, are 20.00;

- 580 (già 393/b), uliveto I^, are 1.82;

Tali beni erano pervenuti ai venditori in forza di successione legittima dal loro padre XXXXXXXX, (vedi allegato F).

Gli immobili sorti in contrada Bagni, sono stati in parte edificati con Licenza Edilizia N. 200, intestata alla ditta xxxxxxxxxxxxxxxx datata 24

agosto 1968 che prevedeva la costruzione di un capannone ed un fabbricato a solo piano terra in contrada "Chiusa"; Per alcuni fabbricati è stata chiesta ed ottenuta Concessione Edilizia in Sanatoria N. 2296 alla società xxxxxxxxxxxxxxxx In data 19/09/1991 il sindaco del Comune di Lamezia Terme rilasciava Certificato di Agibilità dei locali di cui era stata ottenuta concessione in sanatoria per una superficie lorda coperta, compresa la tettoia, di 720 mq circa, e che era abitabile il locale posto al piano sottotetto.

Successivamente venivano rilasciate altre piccole autorizzazioni: in data 26/01/1993 veniva rilasciata dal sindaco di Lamezia Terme, alla xxxxxxxxxxxxxxxx, Autorizzazione N. 5 inerente il rifacimento del manto di copertura, sostituzione degli infissi esterni e lavori interni, per come previsto dal progetto esaminato in data 26/11/1992, n. 2 (**vedi allegato G**).

In data 10 settembre 1993 veniva rilasciata alla xxxxxxxxxxxxxxxx dal sindaco di Lamezia Terme, Autorizzazione N. 164 inerente la diversa distribuzione interna e la modifica dei prospetti per come previsto dal progetto approvato in data 17/06/1993, N. 5 (**vedi allegato G**).

Relativamente ai cespiti pignorati dal punto di vista catastale, per come detto, fin dal momento del sopralluogo, dal confronto con la planimetria catastale emergevano una serie di difformità riguardanti, sia la consistenza dei manufatti, sia l'ubicazione che il numero degli stessi.

I cespiti pignorati constano in un complesso edilizio destinato alla lavorazione di marmi e materiali lapidei e legno.

Il lotto 1, è costituito da un complesso industriale esteso per 5.625,00 mq circa, ubicato in località Bivio Bagni, Sambiasse - Lamezia Terme, ove son presenti diversi edifici con differente destinazione d'uso ma tutte annesse alle attività e all'utilizzo del suddetto complesso.

La verifica catastale eseguita inizialmente aveva dimostrato l'esistenza di una situazione avulsa della realtà, infatti nonostante risultassero agli atti molte planimetrie di locali appartenenti al complesso, in mappa non era riportato quasi nessuno.

L'aggiornamento catastale ha, quindi, avuto inizio proprio dalla ricerca in Archivio presso l'Ufficio del Catasto di tutti i tipi mappali presenti e con la relativa richiesta di aggiornamento da parte dell'Ufficio preposto che su continuo interessamento della sottoscritta, aggiornava storicamente tutti i passaggi catastali che negli anni avevano interessato il lotto;

Dopo questa lunga ed estenuante ricerca dati e fasi di aggiornamento si poteva procedere alle operazioni catastali vere e proprie, del rilievo grafico prima e geo-topografico poi, con l'ausilio di strumentazione GPS.

Molti edifici e manufatti non erano rappresentati affatto sull'estratto di mappa ed alcuni di quelli presenti occupavano, addirittura, una posizione errata; infine, il classamento degli edifici pignorati risultava ancora quello di "fabbricati per civile abitazione" o magazzini; Trattandosi in verità di una serie di locali tutti destinati alla lavorazione ed esposizione dell'attività di falegnameria e marmeria della

XXXXXXXXXXXXXXXX, connessi quindi ad un'attività produttiva unica, si classavano i fabbricati nella categoria catastale D7, ovvero " Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni",

Il complesso, sede della XXXXXXXXXXXXXXXXXXX è raggiungibile mediante l'ausilio della Strada Statale 18 (SS18d), sito nella parte Ovest del Comune di Lamezia Terme, vanta una posizione invidiabile in quanto dista circa 4 km dal Municipio, 8 km dall'aeroporto internazionale di Lamezia Terme tutti raggiungibili percorrendo la su menzionata SS18d.

I cespiti pignorati constano in un complesso industriale destinato alla lavorazione della pietra, marmi, materiali lapidei finalizzato alla vendita degli stessi.

Sul posto si eseguivano una serie di sopralluoghi a corollario delle operazioni catastali, necessari all'accatastamento del complesso edilizio.

In particolare si è reso indispensabile eseguire i seguenti interventi tecnici (in breve):

- 1. Convalida particelle da variare (Weiges);*
- 2. Deposito Tipo Mappale presso Comune di Capaccio;*
- 3. Approvazioni Tipi Mappali Agenzia del Territorio;*
- 4. Presentazioni "Docfa" agenzia del Territorio.*

Naturalmente è stato fondamentale rilevare, sia dal punto di vista

grafico che fotografico, ma soprattutto geo-topografico il complesso immobiliare da accatastare.

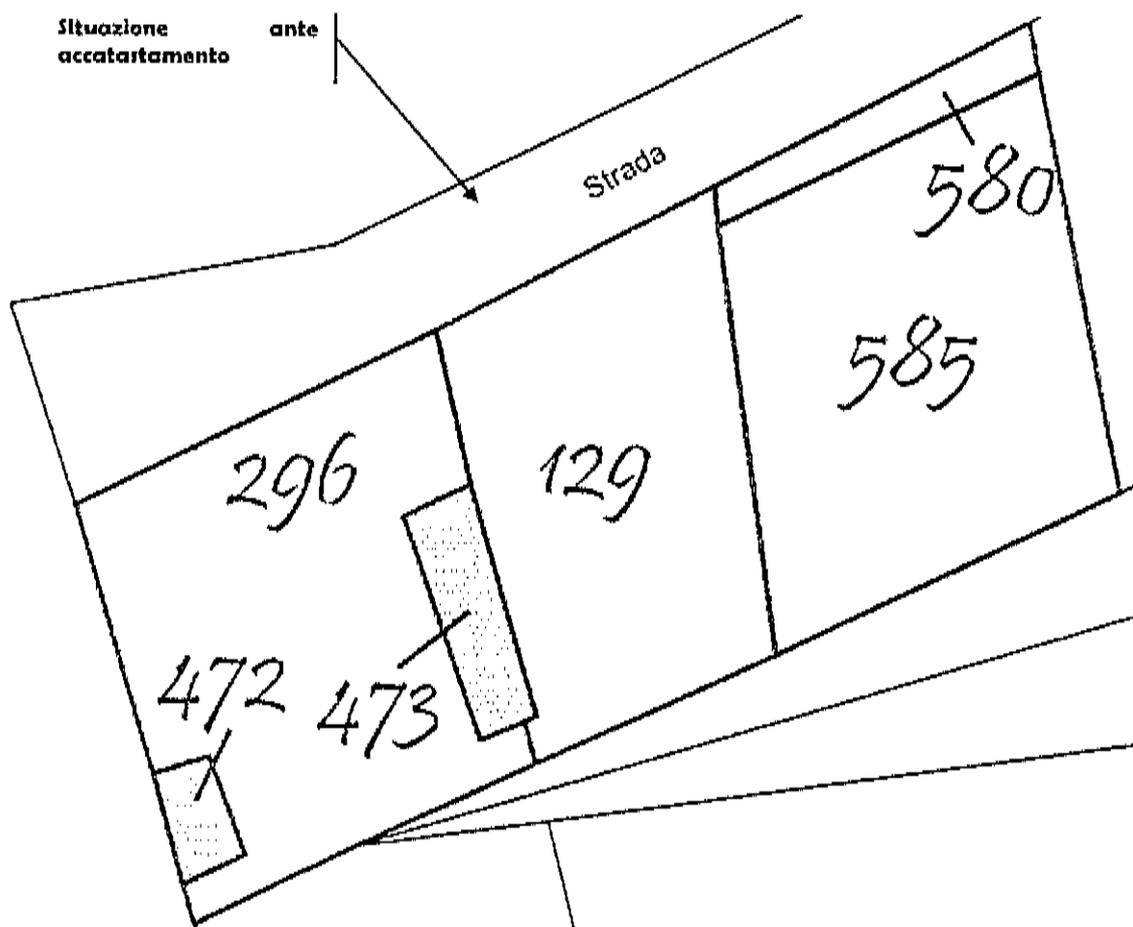
Per concludere il lavoro catastale è stato necessario che la sottoscritta (ed i suoi collaboratori) si recassero sui luoghi di causa un numero indefinito di volte.

Di seguito si rappresenta, in modo schematico e non esaustivo il lavoro svolto:

- 1. Accessi al catasto per la richieste di estratti di mappa e visure.*
- 2. Accessi per ricerca tipi mappali e successiva richiesta di aggiornamento mappa:*
  - 3. Ricerca titolo originale d'acquisto per uso voltura;*
  - 4. Voltura dell'intestazione agli effettivi proprietari;*
  - 5. Ricerche presso Agenzia del Territorio e presentazione istanze per aggiornamento banca dati.*
- 6. Redazione di Monografie di punti fiduciali.*
- 7. Rilievo plano-altimetrico effettuato con opportuna strumentazione: stazione totale geo-topografico e GPS, e continue e reiterate visite presso i luoghi di causa.*
- 8. Rilievo grafico e fotografico di tutto il complesso immobiliare, esterno ed interno.*

Denuncia immobili al Catasto fabbricati:

9. Rilievo grafico e fotografico interno ed esterno di edifici, uffici,

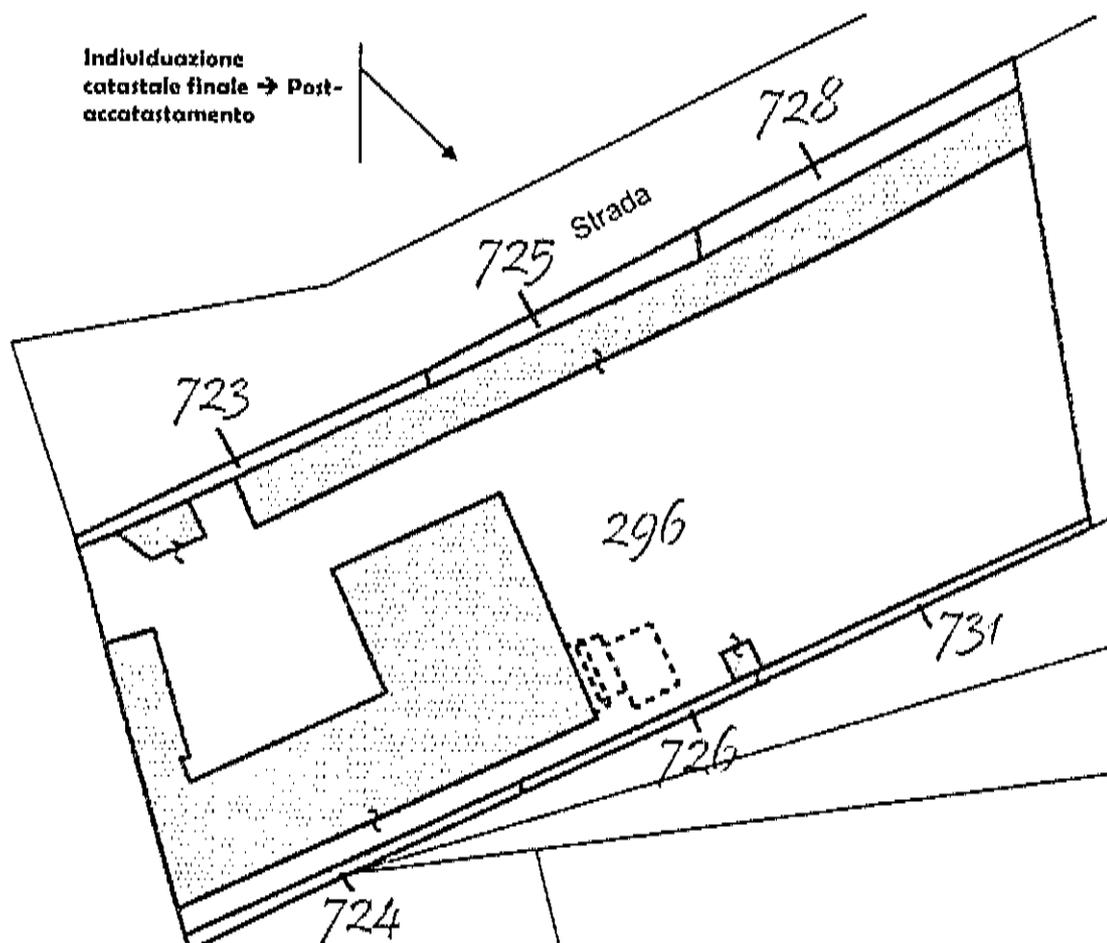


capannoni, sale espositive, depositi e tettoie, Stesura elaborato planimetrico per la dimostrazione dei subalterni, compilazione modelli procedura Docfa, attribuzione rendita catastale e presentazione presso l'agenzia del Territorio di Catanzaro.

10. Ritiro Modelli Docfa approvati.

In particolare la pratica catastale ha comportato tutta una serie di operazioni accessorie, che sono state effettuate per la buona riuscita del mandato, e che sarebbe troppo oneroso spiegare nel dettaglio.

Bisogna solo precisare che si è trattato di "battere"



cautelativamente circa 300 punti topografici, ad accatastare (o variare) complessivamente tutti i manufatti, in altre parole l'impegno profuso è stato ragguardevole.

In conclusione, quindi, gli originari beni pignorati, riportati al catasto di Lamezia Terme al foglio 82 particelle 129, 296, 580, 585 (Catasto Terreni) e 472, 473 (Catasto Fabbricati) sono stati soppressi e/o variati e si sono costituite le seguenti particelle derivate:

L'intero complesso è stato individuato con la particella 296,sub 6, mentre i terreni che restavano al di fuori del muro di cinta sono stati frazionati ed identificati con le particelle 723, 725 e 728 nella fascia nord e 724, 726 e 731 nella fascia sud.

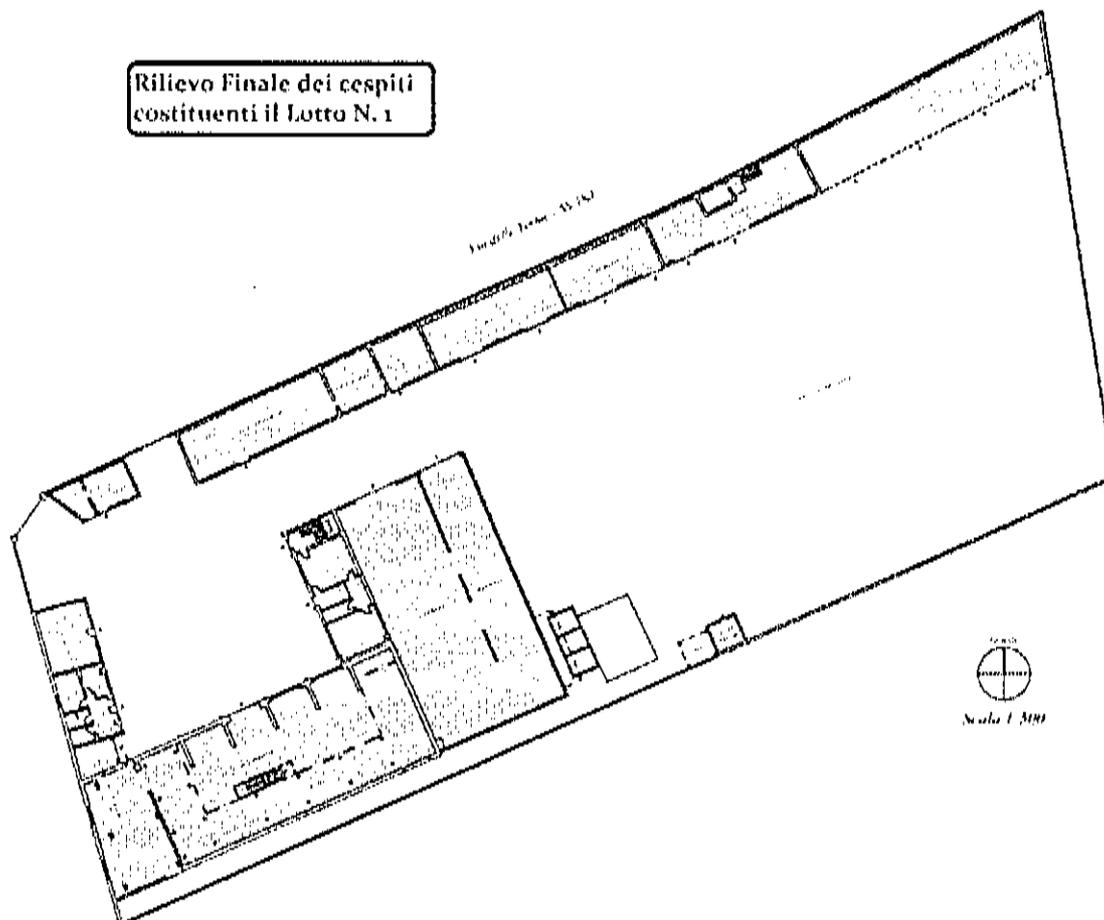
Catastalmente intestati alla società XXXXXXXXXXXX con sede in LAMEZIA TERME, C.F. XXXXXXXXXXXX, ma come si legge dalla visura camerale (**vedi allegato N**) , in data 17/09/1999 la stessa è stata cancellata per "trasformazione di Società non prevista dalla Legge 443" ed è stata trasformata in XXXXXXXXXXXX. Essendo i beni intestati catastalmente ai proprietari del fondo sarebbe stato necessario effettuare un'ulteriore voltura che la stessa si impegna ad eseguire al momento dell'aggiudicazione.

Di seguito vengono indicati i dati delle particelle derivate dall'accatastamento-frazionamento dei beni soggetti a pignoramento, ricadenti al foglio 82, zona censuaria 1:

**1) -particella 296, sub. 6,** categoria D/7, " Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, rendita Euro 12.070,00, piano t,1,2, via delle Terme, snc,

**2) - particella 724,** ente urbano;

3) - **particella 726**, uliveto, cl. 2, ca 46, R.D Euro 0,26, R.A. Euro 0,17;



4)- **particella 731**, uliveto, cl. 1, ca 53, R.D Euro 0,40, R.A. Euro 0,21;

5) - **particella 723**, ente urbano;

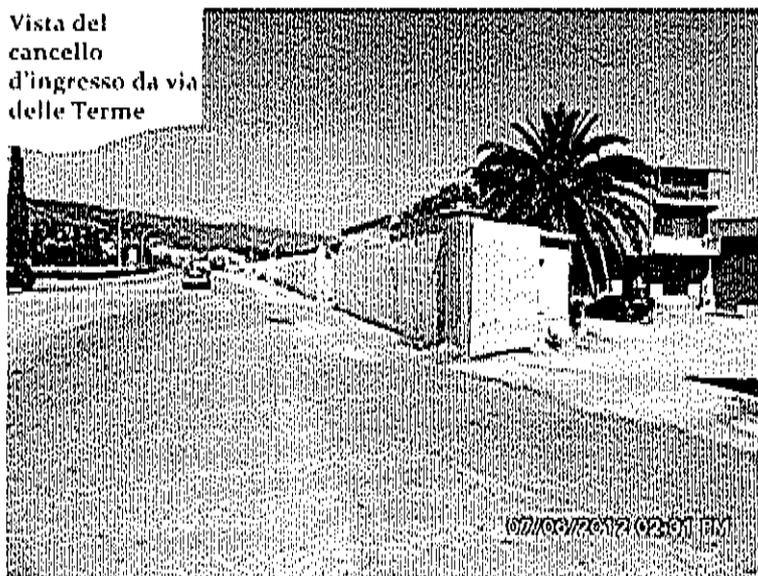
6) - **particella 725**, uliveto, cl. 2, ca 88, R.D Euro 0,50, R.A. Euro 0,32;

7) - **particella 728**, uliveto, cl. 1, are 135, R.D Euro 1,01, R.A. Euro 0,52;

Essendo le particelle 723 e 724 ricavate dal frazionamento di una particella appartenente all'ente urbano, e prive di rendita, si ritiene di non inserirle nel decreto di trasferimento.

Porzione dei beni appartenenti al complesso, ovvero i beni

Vista del cancello d'ingresso da via delle Terme

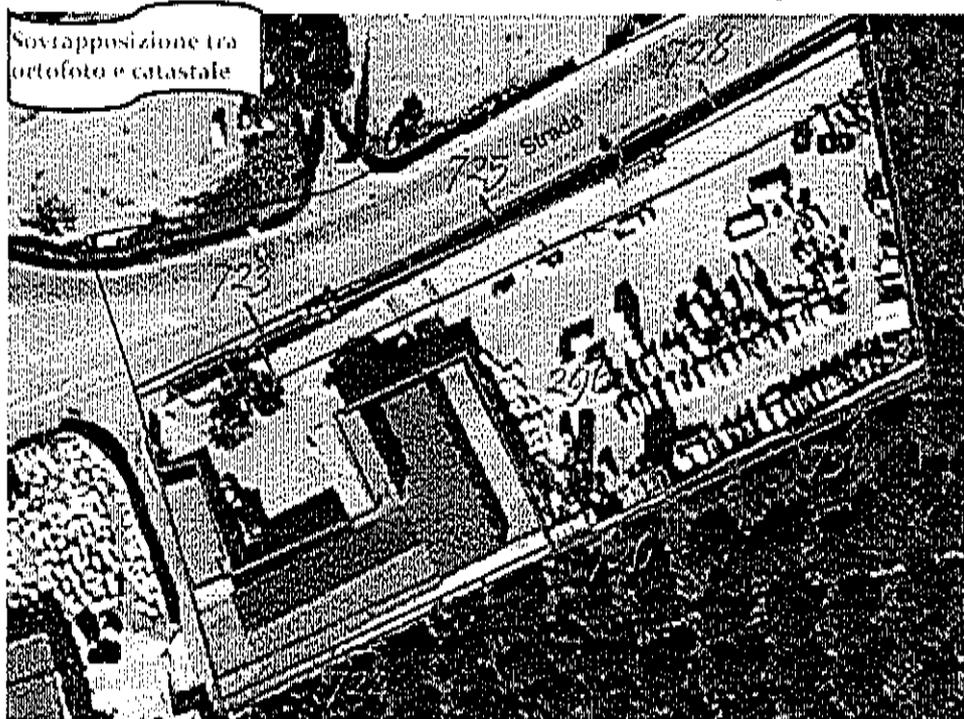


appartenenti alla stecca lato strada comprendente Sala Riunioni, Ufficio e Magazzino, sono stati locati dal Tribunale di Lamezia Terme in persona del custode

giudiziario Avv. Riccardo Folino alla società XXXXXXXXXXXX con sede in Lamezia Terme, per la durata di un anno a partire dal 01/08/2013, fino al 31/07/2014, quindi di fatto il contratto è in fase di rinnovo.

L'accesso al complesso immobiliare pignorato è garantito da

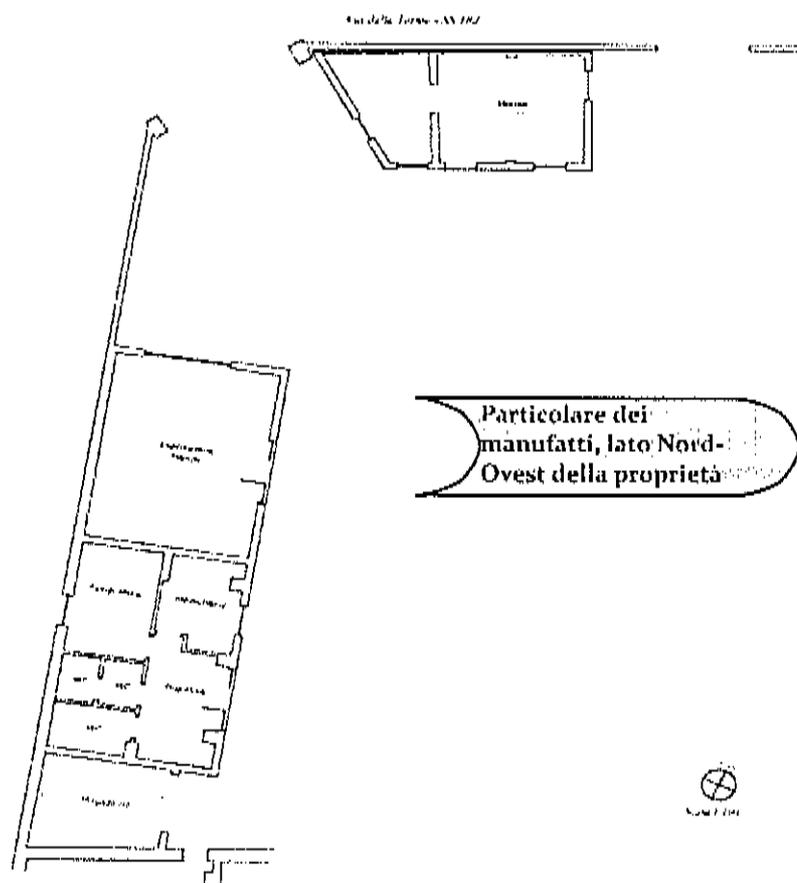
due cancelli veicolari metallici, ricavati sul lato Nord della



proprietà.

L'intero lotto di forma trapezoidale risulta perimetrato e perfettamente individuato; lungo tutti i lati è stato edificato un muro di cinta in muratura, in discreto stato di conservazione. In prossimità della parete nord, da come risulta da allegati tecnici ad alcune autorizzazioni relative agli immobili pignorati, passa un canale del Consorzio di Bonifica di cui non è stato mai effettuato l'esproprio.

Gli scarichi fognari, non essendo la zona servita da fogna comunale, sono collegati ad una fossa settica a perfetta tenuta già



esistente nel complesso artigianale.

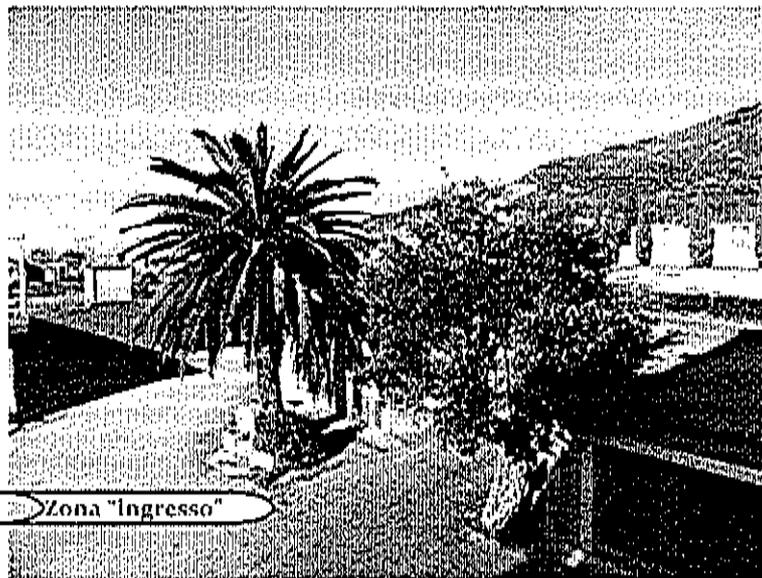
La corte esterna risulta pavimentata con tappetino bituminoso e risulta fornita da sottoservizi, quali raccolta delle acque

meteoriche, fognatura, impianto idrico, ecc.

Da un'analisi sommaria inerente lo spazio esterno si può per grosse linee suddividerlo in due porzioni ben precise, la zona Nord -

Ovest adibita a parcheggio e zona di manovra, e la zona Nord - Est destinata a deposito all'aperto di materiale di vario genere.

I fabbricati appartenenti al complesso risultano posizionati quasi



tutti nella zona prospiciente i cancelli d'accesso.

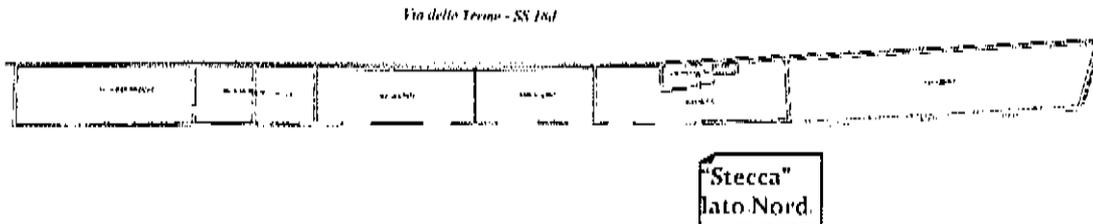
Il primo locale che si incontra sul lato nord, costituito da due piccoli corpi di fabbrica affiancati, di

piccole dimensioni, autonomo, era stato adibito a sala mensa ed adoperato dai dipendenti che operavano nell'azienda.

Tale fabbricato, con struttura portante in muratura di blocchi, successivamente adeguato sismicamente con struttura intelaiata in c.a., si presenta in discreto stato manutentivo; rivestito all'esterno con una zoccolatura in segato di marmo, dai colori cromatici diversi, utilizzato dall'azienda per esporre in opera i vari tipi di marmo; anche i pavimenti sono stati realizzati con lastre di materiale lapideo; gli intonaci interni ed esterni risultano rifiniti a civile, gli infissi e le porte sono in legno di vecchia fattura e dispongono inoltre di serrande avvolgibili in pvc.

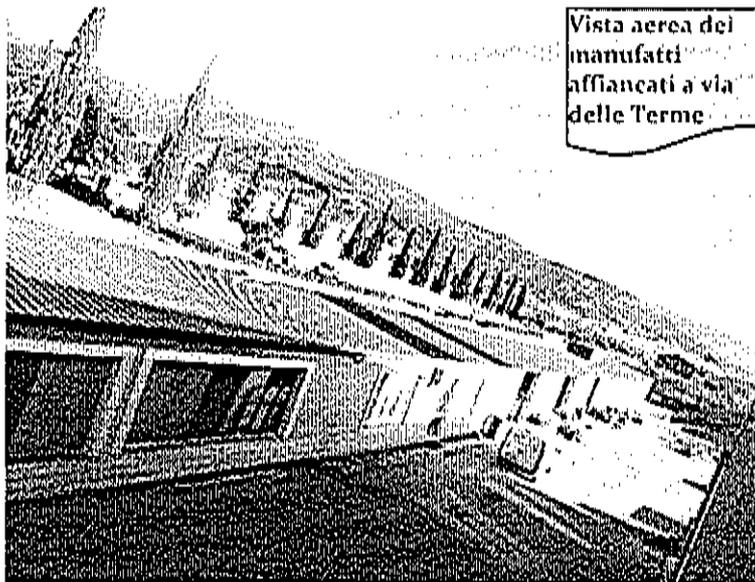
La copertura dei locali risulta piana, rivestita con materiale idrorepellente tipo guaina bituminosa.

Proseguendo sul lato Nord-Est si visita la stecca di fabbricati



adibiti a sala mostra, uffici e deposito.

Una porzione di questo fabbricato, sorta quasi contemporaneamente all'espansione dell'azienda, e di cui è stata ottenuta concessione in sanatoria come "tettoia", è stata inizialmente

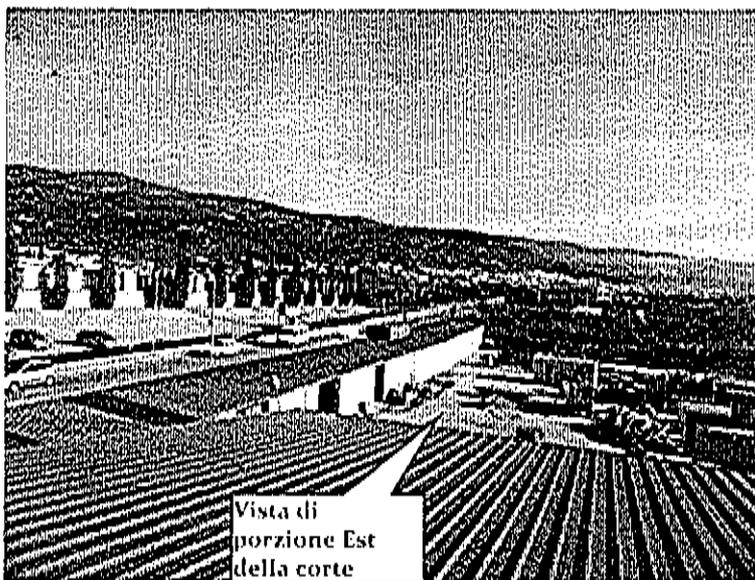


realizzata in muratura; essa si presenta con struttura in latero - cemento, irrigidita sismicamente da struttura intelaiata. La copertura è stata realizzata con tetto a

falda in lamiera zincata; gli infissi della porzione adibita a sala mostra e uffici sono stati realizzati in legno, e risultano in buone condizioni manutentive.

Gli spazi interni della sala mostra, si presentano in ottimo stato con materiali di pregevole fattura, pavimenti in parquet, controsoffittature in lastre di cartongesso ove trova spazio l'impianto elettrico del tipo canalizzato, con elementi illuminanti consistenti in plafoniere al neon incassate nello stesso.

La restante porzione della stecca dei fabbricati, ovvero quella a tettoia, risulta costituita da una struttura portante in metallo, capriate in ferro e tamponatura in muratura; le porte d'ingresso di alcuni locali, in particolare di quelli adibiti a deposito sono realizzate in metallo, mentre le restanti porzioni di tettoie sono state schermate con dei tendoni



scorrevoli in pvc di ottima fattura, in ottimo stato conservativo.

La parte adibita a deposito, si presenta allo stato rustico con pavimentazione in cemento tipo industriale, intonaci ove presenti, allo stato rustico, impianto d'illuminazione consistente in plafoniere al neon.

Gli ingressi ai suddetti locali, aventi luci comprese fra 2,80 metri e 7,50 metri, son dati in parte da porte scorrevoli in metallo che necessitano di ritinteggiatura. La copertura, così come per la porzione

precedente, presenta un ordinario stato di manutenzione con struttura portante in metallo e manto in lamiera zincata.

In una piccola porzione dei fabbricati adibita a tettoia trova dimora una cabina elettrica accessibile mediante scala in ferro.

Di tali porzioni, costruite in assenza di titolo abilitativo, si può richiedere ed ottenere il rilascio di concessione in sanatoria essendo tali beni realizzati prima del 2003; Della tettoia di cui si fa menzione nella concessione in sanatoria, estesa circa 100 mq non si tiene conto; anzi, essendo la stessa trasformata da tettoia in zona espositiva ed uffici, si ritiene di trattare questa superficie come totalmente abusive e si conteggerà, così come per i locali adiacenti, il valore della sanatoria che verrà detratto dal valore totale del lotto.

Sul lato Est, in posizione centrale, adiacente al capannone marmi, è presente un corpo adibito ad uffici. Questo edificio è stato costruito a perfetta regola d'arte sia per qualità costruttiva che per



materiali impiegati e proprietà delle finiture, rispetto agli altri manufatti;

Il fabbricato, a tre piani fuori terra si sviluppa su una pianta

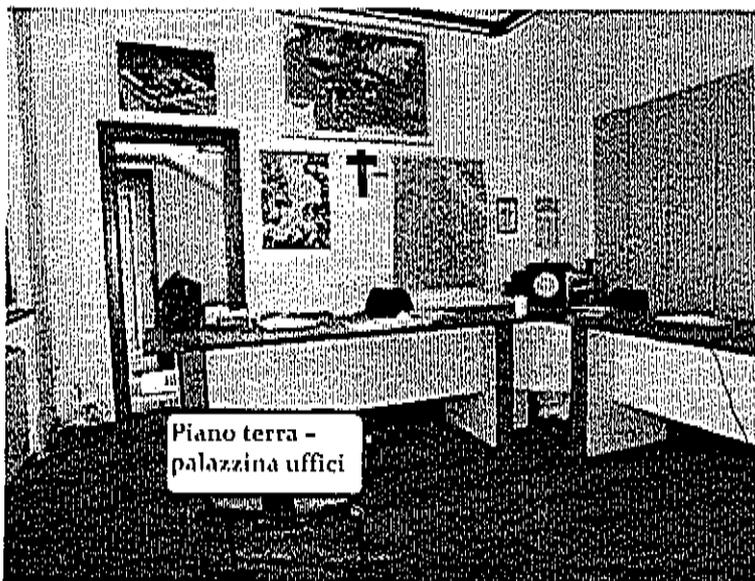
di forma rettangolare, è dotato di due accessi al piano terra di cui uno che conduce alle scale di collegamento ai piani e l'altro che accede direttamente al piano terra dove sono stati ricavati gli uffici.

La zoccolatura del fabbricato al piano terra è rivestita per circa 80 cm da lastre prodotte dall'azienda, e dotato di marciapiede rivestito con piastrelle di produzione propria.

L'ingresso principale è dotato di portoncino blindato che immette sul corpo scale, il quale collega anche il piano terra.

Al piano terra dell'immobile sono stati ricavati gli uffici per i dipendenti accessibili sia dalla scala comune che da un accesso dedicato che funge anche da disimpegno per l'accesso agli uffici, al servizio igienico e all'ufficio per l'amministratore.

I pavimenti sono di pregevole fattura, anche essi realizzati mediante l'ausilio di lastre di marmo di propria produzione, gli intonaci

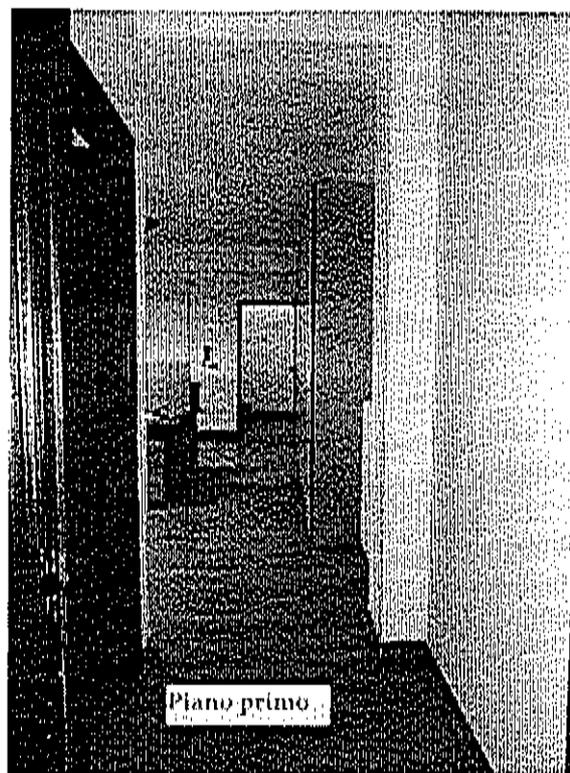


ordinari per la destinazione dei locali, versano in buone condizioni di manutenzione, anche se in alcuni punti sono visibili segni di umidità di risalita.

Gli infissi esterni sono stati realizzati in legno con vetri singoli; la tipologia degli stessi ha previsto la messa in opera di vetrate di grande dimensione che contribuiscono ad apportare agli ambienti interni una notevole quantità di luce naturale.

I servizi igienici hanno pavimentazione in marmo e rivestimento in gres, per un'altezza di circa 120 cm.

L' impianto elettrico, è stato realizzato con sistema canalizzato formato da dorsali, cassette di derivazione e frutti elettrici. Inoltre, è dotato di impianto di riscaldamento con elementi radianti in ghisa.



Proseguendo per il corpo scale, si raggiunge il primo piano adibito ad ufficio e proseguendo al secondo piano si raggiunge il piano sottotetto un tempo adibito ad alloggio.

Il primo piano presenta le stesse caratteristiche del piano terra; anche al primo piano sono presenti due locali destinati ad uffici e un bagno. Gli infissi sono in legno con vetri e taglio termico, muniti di avvolgibili in PVC. L' impianto elettrico e' stato realizzato con sistema canalizzato formato da dorsali, cassette di derivazione e frutti elettrici.

Al primo piano la pavimentazione è stata realizzata con laminato poggiato sulla vecchia pavimentazione, tranne che per il servizio igienico, rivestito in gres; per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, il piano è dotato di elementi radianti in ghisa ed è fornito da pompa di calore.

Uno degli uffici al primo piano, ovvero quello maggiormente distante dall'ingresso, è munito di porta-finestra che permette l'affaccio su un ampio balcone, prospiciente l'area di accesso.

A differenza dei piani sottostanti, il piano secondo – sottotetto, in passato è stato utilizzato come alloggio.

Infatti in questo grande locale, utilizzato come *open-space*, si individuano le varie zone come cucina, soggiorno, pranzo; al piano è stato ricavato anche un servizio igienico, e dei balconi prospicienti l'area d'accesso; nella zona soggiorno è stato realizzato anche un caminetto. I pavimenti sono in segato di marmo, in ottimo stato di conservazione, gli intonaci sono ordinari, versano in buone condizioni di manutenzione.

Gli infissi esterni sono stati realizzati in legno con vetri singoli; la

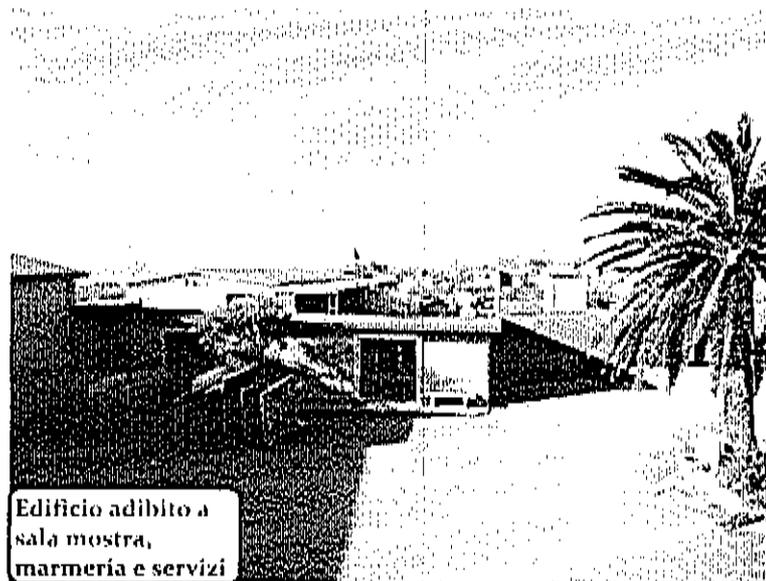
tipologia degli stessi ha previsto la messa in opera di vetrate di grande dimensione che contribuiscono ad apportare agli ambienti interni una notevole quantità di luce naturale.

Il servizio igienico, in condizioni accettabili, presenta pavimenti e rivestimenti in gres.

L' impianto elettrico, come per gli altri piani, è stato realizzato con sistema canalizzato.

Nella zona prospiciente il cancello d'accesso si trova il fabbricato destinato a sala mostra, marmoreria e servizi destinati ai dipendenti come spogliatoi e medicheria.

Questo locale presenta struttura e copertura in latero - cemento, è dotato



esternamente, di una zoccolatura in materiale lapideo e marciapiede che fiancheggia due lati del perimetro;

L'immobile presenta due ingressi differenti, il primo che permette l'accesso alla sala espositiva, prospiciente l'accesso ed il secondo al locale adibito a spogliatoi e medicheria.

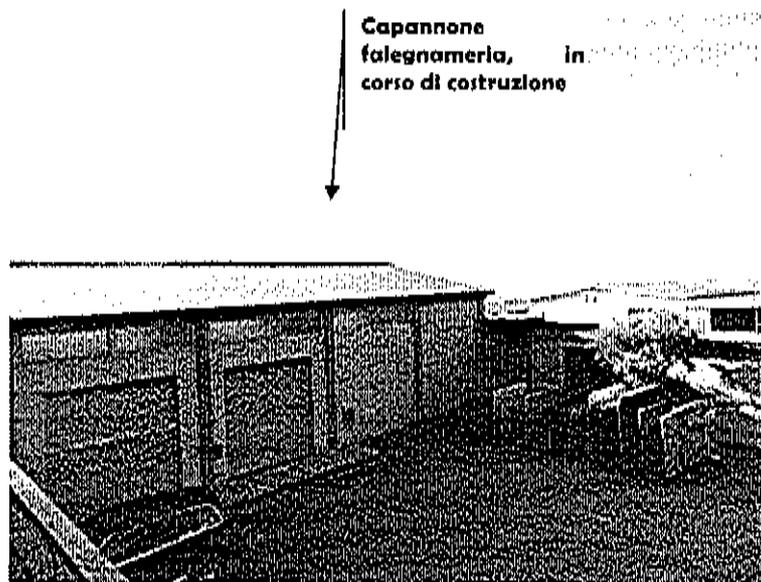
La sala esposizione marmi presenta pavimenti in lastre di marmo, intonaci ordinari e impianto elettrico, realizzato con sistema canalizzato.

Gli infissi esterni sono stati realizzati in legno con vetri singoli; alcuni degli infissi sono delle vetrate che permettono di esporre alcuni oggetti prodotti dalla società all'interno del locale.

Il locale adibito a servizi, presenta le stesse caratteristiche del precedente locale con la differenza delle partizioni interne e la qualità delle finiture.

Nel locale servizi si accede al disimpegno che porta a due servizi igienici, uno dei quali fornito di antibagno, uno spogliatoio ed una medicheria, quest'ultimi ormai utilizzati come deposito di materiali.

Tutti questi ambienti presentano finiture accettabili per il tipo di locale; i pavimenti di tutti gli ambienti, ed i rivestimenti dei bagni sono



Capannone falegnameria, corso di costruzione

stati realizzati in gres porcellanato; anche in questo caso l'impianto elettrico risulta canalizzato.

A sud del precedente bene è situato un magazzino avente altezze variabili tra 3,83 m e 3,52 m, utilizzato come deposito, anch'esso realizzato in latero - cemento,

copertura e porta d'ingresso in metallo.

A seguire, posto nella porzione Sud - Ovest del lotto, vi è un locale in corso di definizione, di notevoli dimensioni; l'immobile di forma rettangolare, si



sviluppa su un piano terra ed una porzione risulta soppalcata; l'altezza totale di 5,65 metri circa, presenta due ingressi carrabili con porte in alluminio poste sul lato Nord.

Il capannone industriale risulta rivestito con moduli in cartongesso per l'intera superficie e per la realizzazione di alcune partizioni interne.

Nella zona centrale dello stabile è stata realizzata una scala in legno di collegamento al piano soppalcato, anch' esso in fase di completamento.

La pavimentazione risulta essere in cemento industriale per il piano terra, ed in legno per il piano soppalcato.

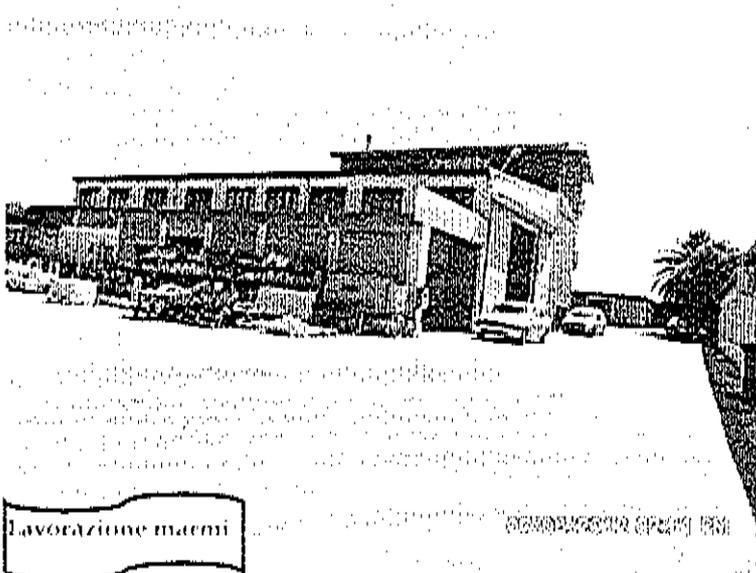
Gli infissi esterni sono in legno con vetri singoli; la messa in opera di vetrate, contribuisce ad apportare agli ambienti interni, sia piano terra che al piano primo, una notevole quantità di luce naturale.

È stata inoltre predisposta la realizzazione dell'impianto elettrico con sistema canalizzato, ancora in fase di ultimazione.

La porzione Ovest, adiacente al fabbricato appena descritto, è utilizzata come deposito, e risulta essere ancora allo stato rustico.

Stesso discorso va fatto per il tunnel posto lungo tutto il lato sud del bene diviso in due parti, una accessibile dal fabbricato l'altra praticabile dall'esterno.

Anche questo locale risulta avere la stessa pavimentazione in cemento industriale, intonaco rustico e copertura realizzata in metallo con struttura portante in ferro e lastre in lamiera. Tale struttura a "tunnel" è stata divisa in due porzioni mediante l'ausilio di una divisione in alluminio ove è stata ricavata una porta per la comunicazione tra le parti, mentre l'accesso esterno è dato esclusivamente mediante un cancello rudimentale, realizzato con staffe e rete metallica.



Di questa tettoia, sorta tra il muro di cinta ed il capannone, mai autorizzata o adeguata sismicamente, staticamente non a

norma, se ne deve prevedere la demolizione.

Inoltre vi è la presenza di un canale che termina nelle vasche di sedimentazione presenti all'esterno.

Nella parte centrale del lotto, a ridosso del fabbricato a più piani, è stato edificato un



capannone destinato alla lavorazione dei marmi e dei materiali lapidei.

L'immobile risulta costituito da una struttura in latero - cemento, di forma regolare, con altezza pari a 6,20 metri, nel locale principale e di un'altezza pari a m 4,10 nella porzione laterale.

Il locale presenta due ingressi, posti sul lato Nord, realizzati con porte in materiale metallico, la più grande ad un'unica anta scorrevole,



la seconda con apertura a libro.

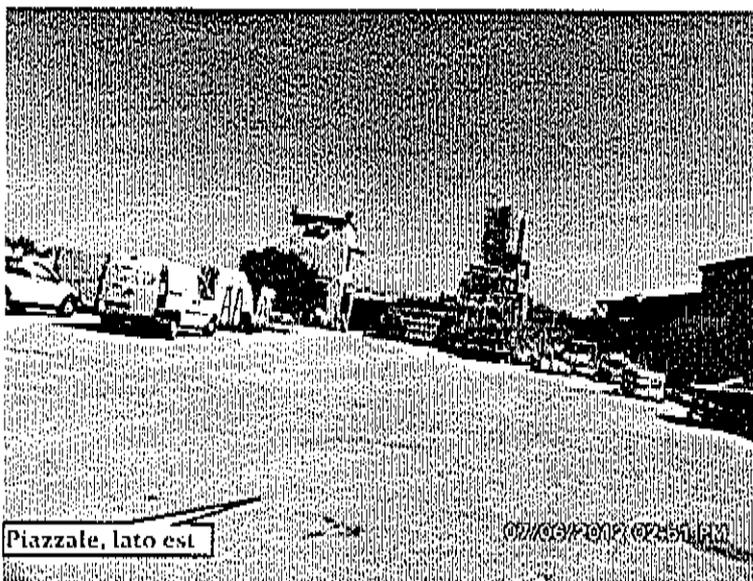
Le finiture interne del capannone sono simili a quelle dei locali di deposito con

pavimentazione di tipo industriale, finestre alte, intonaco a civile. La

copertura del capannone è costituita da struttura metallica a vista e manto di copertura in pannelli di lamiera.

Sulla parete Ovest del fabbricato è stata realizzata una passerella con struttura portante temporanea in metallo su cui sono poggiate delle tavole in legno; anche di questa se ne deve prevedere lo smantellamento in quanto temporanea.

Gli infissi presenti sono in metallo, e viste le dimensioni considerevoli alcune ante sono fisse, altre scorrevoli e altre con apertura classica.



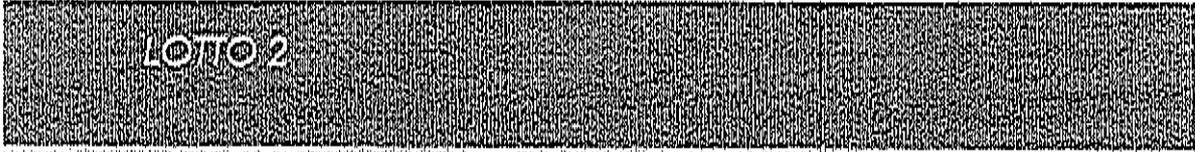
Inoltre il fabbricato presenta delle ampie aperture sulla parete adiacente l'ampliamento del capannone, le quali permettono il collegamento tra le

due porzioni di fabbricato.

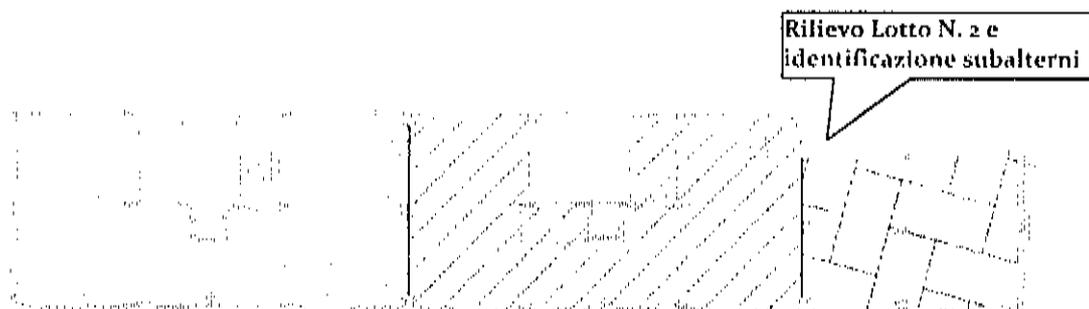
Sul lato Est vi sono una tettoia di mediocri dimensioni, in metallo destinata al riparo di materiali e attrezzi.

Inoltre vi è la presenza di tre vasche di sedimentazione delle acque che coprono complessivamente circa 22 mq.

Prospiciente la suddetta stecca è presente un ampio spazio utilizzato come spazio di manovra e sedimentazione dei materiali e di macchine.



I beni sottoposti a pignoramento, costituenti il Lotto 2, fanno parte di un fabbricato multipiano per civili abitazioni, uffici e negozi costruito negli anni 88 - 95 all'incrocio tra via Gramsci e via Eroi di Sapri, zona centrale del quartiere di Sambiasse, nel comune di Lamezia Terme. I beni sono ubicati al piano terra del palazzo e risultano così censiti al N.C.E.U. del Comune di Lamezia Terme – Sambiasse, in via Antonio Gramsci, Piano



Terra:

1) - foglio di mappa **N. 84 particella 1136, sub. 4**, categoria C/1

"Negozi e botteghe" e rendita € Euro 1.043,60;

2) - foglio di mappa **N. 84 particella 1136, sub. 43**, categoria C/1

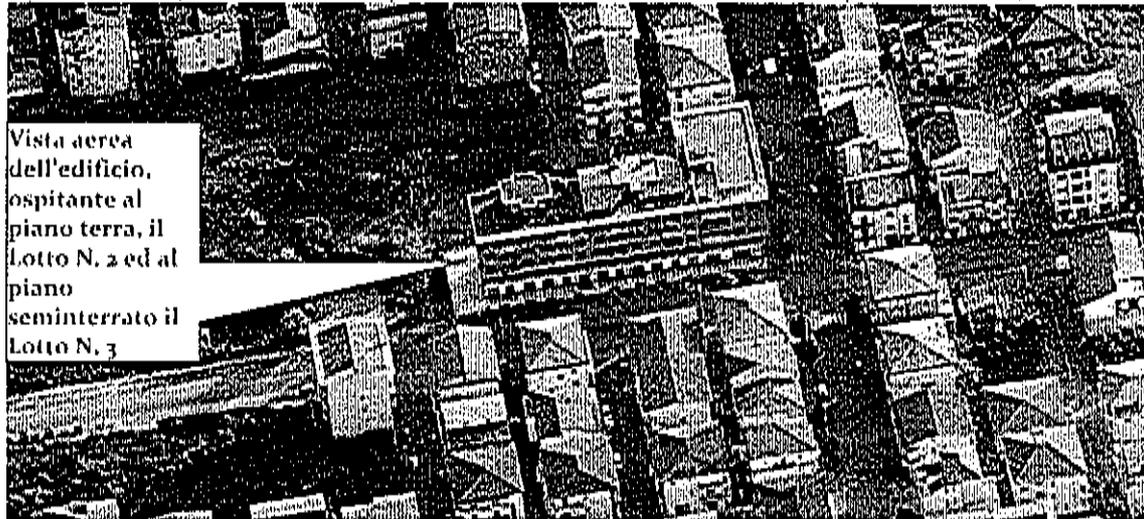
"Negozi e botteghe" e rendita € 618,66;

3) - foglio di mappa N. 84 *particella 1136, sub. 4*, categoria C/1

"Negozzi e botteghe" e rendita € 1.012,36,

I beni risultano intestati alla XXXXXXXXXXXX con sede in

per averli acquistati con diversi atti di compravendita;



- Nello specifico il **sub. 4**, della particella 1136 del foglio di mappa n. 84 del comune di Lamezia Terme, Sambiase inerente la porzione nord-est del locale è stata acquistata per atto di compravendita del notaio XXXXXXXXXXXX del 08/06/1995, Rep. 48172, dalla società XXXXXXXXXXXX



dall'impresa XXXXXXXXXXXX.

- La porzione ovest del piano terra, corrispondente catastalmente al foglio 84, particella 1136, **sub 43**, è stata acquistata sempre in data 08/06/1995 per atto a rogito della dott. XXXXXXXXXXXX notaio in Lamezia Terme, rep. 48173, dalla società XXXXXXXXXXXX ma i venditori rappresentati dal procuratore speciale, sig. XXXXXXXXXXXX risultavano essere i signori XXXXXXXXXXXX.

- Per la porzione centrale del fabbricato al piano terra, corrispondente al sub. 44 della particella 1136, foglio 84 del comune di Lamezia Terme, Sambiase, bisogna fare un discorso differente in quanto la particella è stata acquistata inizialmente dal dott. XXXXXXXXXXXX, residente in Lamezia Terme che acquistava dal sig. dott. XXXXXXXXXXXX, con atto redatto dal notaio XXXXXXXXXXXX in data 15/10/1997, Rep. 514, col quale atto: "Il dott. XXXXXXXXXXXX vende all'arch. XXXXXXXXXXXX il quale acquista per sé e/o per persona che egli si riserva di nominare, nelle forme di legge, entro giorni tre a far tempo da oggi, la seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato per civile abitazione, uffici e negozi, di recente costruzione, sito nell'abitato del Comune di Lamezia Terme, compreso tra la Via Gramsci e la Via Eroi di Sapri...".

Successivamente, dopo soli due giorni, ovvero in data 17/10/1997, sempre con rogito della Dott.



XXXXXXXXXXXX Rep. 519, il dott. XXXXXXXXXXXX, così come recita il titolo "sciogliendo la riserva fatta nell'atto di compravendita in data 15 ottobre 1997, Rep.514, a mio rogito XXXXXXXXXXXX in corso di registrazione perché nei termini, dichiara di aver acquistato l'immobile oggetto della vendita di cui al predetto atto (e per la cui migliore descrizione si rimanda al punto 3 che segue) in nome e per conto della società XXXXXXXXXXXX

Il fabbricato, cui fanno parte i subalterni in oggetto, è stato edificato negli anni 1988-1995) in conformità a progetto approvato e previo rilascio della concessione edilizia n. 1858 del 27 ottobre 1988 e successive proroghe del 14 dicembre 1992 e del 14 dicembre 1993.



Ai beni si accede da via Gramsci, percorrendo prima una zona prospiciente il fabbricato, destinata a parcheggi e poi il marciapiede ampio su

cui affacciano le vetrate principali.

Attualmente i locali sono locati ad una società di nome XXXXXXXXXXXX, con sede in Lamezia Terme, in via Gramsci, P. IVA XXXXXXXXXXXX in persona dei Legali Rappresentanti sig. ri XXXXXXXXXXXX;

dei suddetti locali una porzione di circa 344 mq dei complessivi 450 mq al piano terra, e 122 dei 435 mq al piano interrato" sono stati locati per un periodo di 6 anni dal 01/01/2003 al 31/12/2008 e tale locazione si è rinnovata tacitamente alla prima scadenza, per un periodo di ulteriori sei anni e quindi fino al 31/12/2014, per un canone mensile di Euro 3.615,20.

Con altro contratto la società XXXXXXXXXXXX in persona dei legali rappresentanti XXXXXXXXXXXX, ha fittato l'altra porzione rimanente dei locali di circa 108 mq al piano terra e di 297 mq al piano interrato a far data dal 01/10/2003 e scadenza al 30/09/2009 rinnovato tacitamente dal 30/09/2009 al 01/10/2015, per un canone di Euro 1.188,00 mensili.

Il bene in esame confina con: Via Gramsci, cortile condominiale da due lati e via Eroi di Sapri.

La porzione Nord e Ovest



dell'edificio, prospiciente la strada principale d'accesso ovvero via Gramsci, è cinta da un marciapiede della larghezza di 2,00 m circa, che fa da filtro tra la porzione di strada utilizzata come parcheggio ed il locale adibito a negozio.

Il parcheggio anzidetto, disposto a spina di pesce, posto sul lato

nord, è di utilizzo comune a tutti i condomini, così come riportato nel Regolamento di condominio.

Sulla facciata nord del locale sono state ricavate ben 14 vetrine, alcune dotate di infissi di accesso, altre fisse e quindi disabilitate



all'accesso. L'unico accesso praticabile è posto circa al centro della facciata poichè dotato di porta automatica scorrevole, a due battenti, realizzata in materiale metallico e vetro.

L'accesso immette in un grande locale adibito ad attività commerciale, privo di divisioni se non quelle che permettono di ricavare piccoli spazi di servizio quali un ufficio, in prossimità dell'accesso, i servizi igienici e la separazione con i vani scala condominiali.

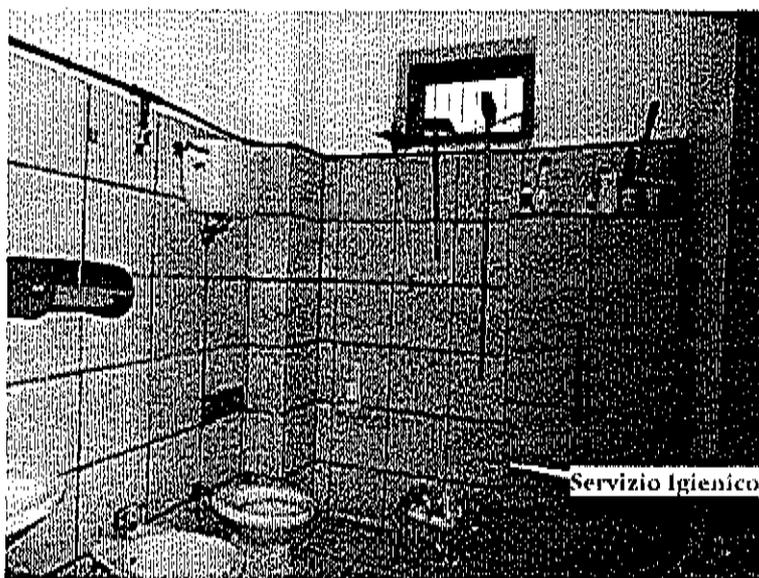
Lo spazio interno del lotto, costituito da tre subalterni affiancati risulta ampio e ben illuminato; l'altezza del locale pari a 3,50 m risulta indispensabile per la destinazione a negozio cui è utilizzato.



Il locale risulta sgombero da pareti tranne le pareti per la creazione dei servizi igienici, la chiusura delle scale di accesso posteriori agli uffici e agli alloggi condominiali poste ai piani superiori; la creazione prossima alla zona accesso centrale, di un piccolo locale destinato ad ufficio e la costruzione di una parete nella porzione est dell'immobile, atta alla creazione di un deposito accessibile dalla corte condominiale.

Il negozio dispone di varie vetrine tutte accessibili dalla strada principale ma al momento del sopralluogo, visto l'uso cui era destinato, ovvero locale adibito alla vendita di prodotti di un 'unico gestore, quindi con posizionamento accesso e casse centrali e gestibili dal personale utilizzato nella vendita.

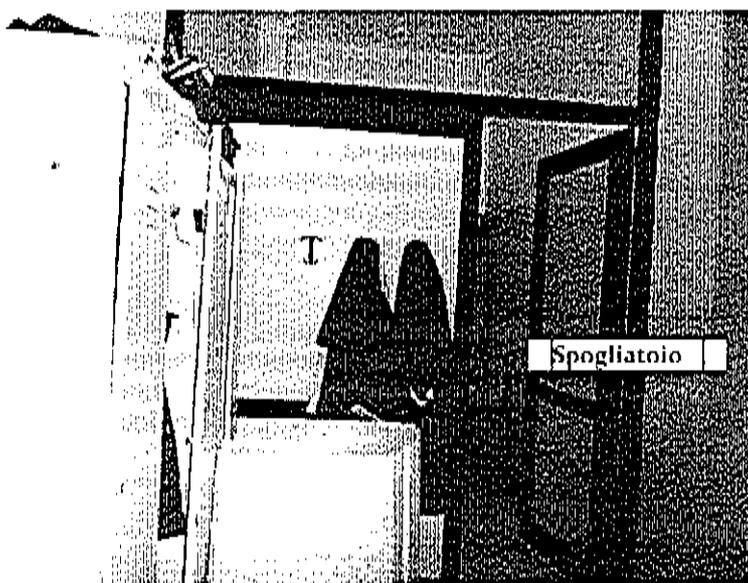
Al piano terra, vi sono collocati i vani scala e ascensori destinati all'utilizzo dei condomini del palazzo, che conducono ai vari piani ma con accesso dalla corte condominiale posta sul retro del palazzo, non accessibili quindi dal locale in esame.



Affiancati a questi corpi sono stati ricavati alcuni piccoli vani di utilizzo del locale in esame; nello specifico, nella parte centrale, porzione

nord-est del cespite è stato ricavato sia un servizio igienico affiancato al vano scala che un piccolo ufficio utilizzato per la contabilità, realizzato con delle pareti in materiale metallico - plastico di colore bianco, per un'altezza di 2,20 m circa.

Poco distante da questo blocco è presente un locale adibito a servizio igienico, costituito da un antibagno, utilizzato come spogliatoio del personale, trova il posto per la collocazione di armadietti metallici; il servizio igienico, rivestito con piastrelle di colore bianco, fino ad un'altezza di 2,00 m circa, dotato di sanitari di modesta fattura e porta in legno tamburato;



Al piano terra vi è inoltre, un piccolo locale che contiene l'accesso alla scala che dal piano interrato conduce al piano terra, collegando il

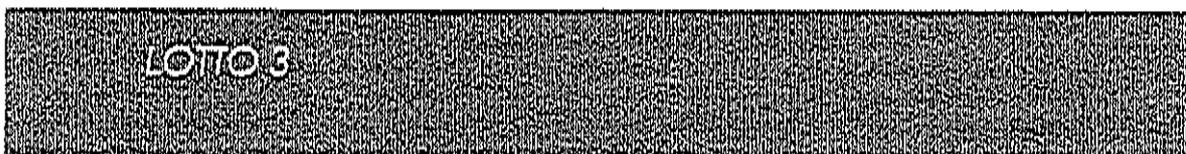
magazzino con il negozio, entrambi in locazione alla stessa ditta. Il tutto è pavimentato con delle piastrelle, in alcuni punti di diverso colore e di modesta fattura.

Il locale è illuminato sia con luce naturale, grazie alle varie finestre presenti, che con luce artificiale, mediante l'ausilio di svariati

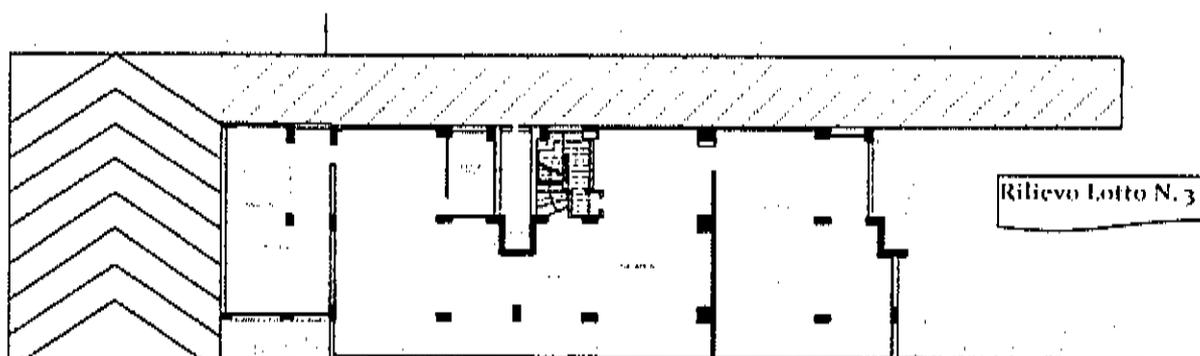
corpi illuminanti al neon.

Il benessere termo-igrometrico è garantito da climatizzatori in grado termoregolare l'ambiente sia d'inverno che d'estate..

Lo stato manutentivo dell'alloggio è mediocre per quanto riguarda la pavimentazione ed il sottofondo, che così come nella corte comune risulta consunta e da rifare. Bisogna però aggiungere che la destinazione d'uso dell'immobile, necessita di confort e manutenzione almeno allo stato ordinario.



Il terzo lotto trattato dalla CTU, è rappresentato dal magazzino-deposito, posizionato al piano seminterrato dello stabile a più piani, posto all'incrocio tra Via Gramsci e Via Eroi di Sapri, al piano sottostante del già citato lotto 2; il bene è riportato al N.C.E.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione di Sambiase, al foglio di mappa **N. 84 particella**

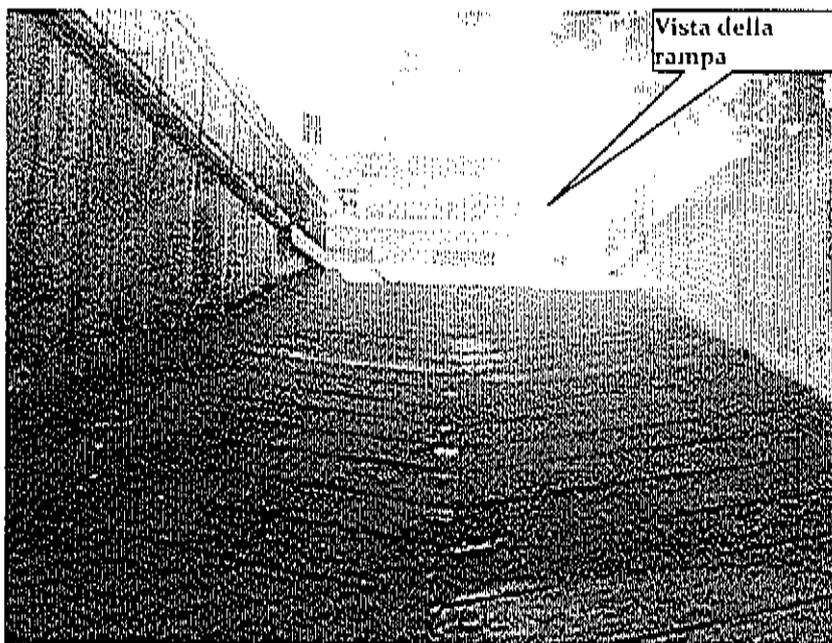


**1136, sub. 45**, categoria C/2 "Magazzini e locali di deposito" e rendita € **568,93**.

Il lotto è pervenuto alla società XXXXXXXXXXXX con sede in



tramite atto di compravendita del 08/06/1997, Rep. 48172,, già citato precedentemente per il sub. 4, redatto dal notaio XXXXXXXXXXXX dove il venditore risultava essere il dr. XXXXXXXXXXXX, il quale dichiarava di agire quale unico titolare dell'omonima impresa



XXXXXXXXXXXXX  
corrente in  
Lamezia Terme.

Come già  
accennato

precedentemente il Lotto 3, come il lotto precedente, viene utilizzato dalla società XXXXXXXXXXXX, come deposito prodotti alimentari, che

vengono poi trasportati al piano superiore, dove è stato ricavato il punto vendita.



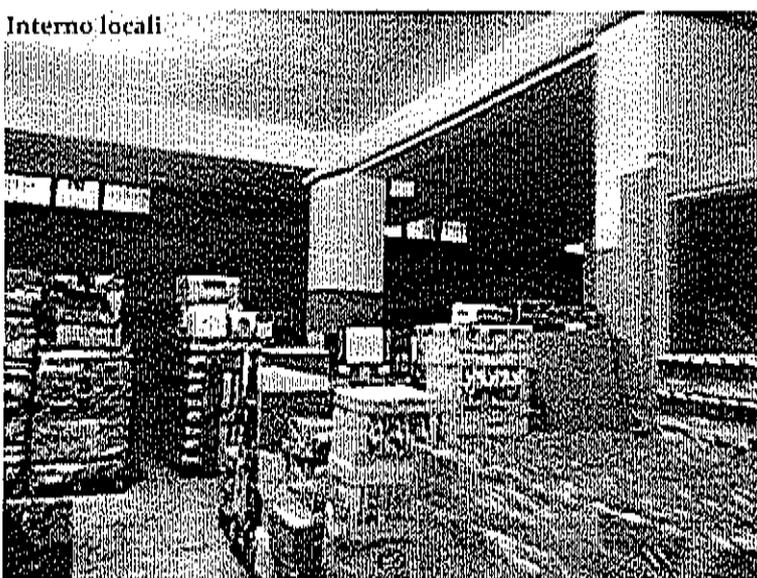
Corridoio di smistamento ai vari locali del piano seminterrato

L'accesso al deposito avviene percorrendo una rampa d'accesso con pendenza elevata, realizzata in cemento, adiacente alle corte

condominiale, lato ovest, che dal piano strada collega al piano interrato e tramite un corridoio comune, permette l'accesso al vano in questione.

Questa sorta di corridoio di distribuzione collega sia i locali posti al piano seminterrato che ai posti auto sorti sotto la corte condominiale.

Il locale in esame è posto sul lato destro rispetto all'accesso al corridoio di distribuzione, orientato in direzione ovest-est;

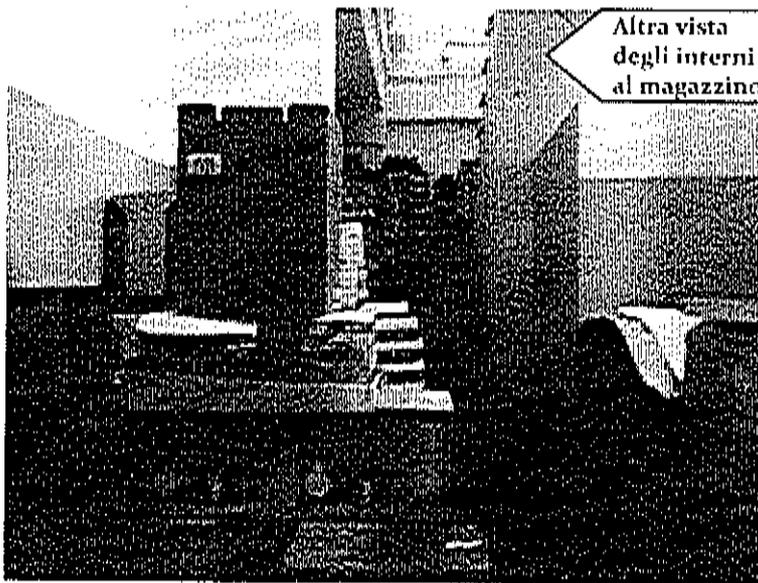


Interno locali

Al locale, di ampie dimensioni, pari a circa 490 mq utili, per un'altezza utile di 3,80 m, l'ingresso è garantito da quattro accessi metallici, tre

dei quali, di notevoli dimensioni.

Al momento del sopralluogo il locale era accessibile soltanto dal portone centrale in quanto gli altri varchi erano ostruiti da materiale depositato in prossimità degli accessi; in prossimità di uno degli accessi è inoltre affiancata una cella frigo che ne blocca completamente il varco.



Al locale seminterrato sono presenti alcune pareti divisorie che di fatto lo dividono in tre porzioni, ma tutte tra di loro comunicanti.

Il locale risulta pavimentato con piastrelle in gres porcellanato, intonacato e pitturato, dotato di impianto canalizzato esterno e di impianto di ventilazione; I locali, interrati, dispongono di alcune luci poste sulle pareti esposte a sud, prendendo l'illuminazione da alcune zone del marciapiede posto al livello strada realizzato con mattoncini in vetro-cemento.

Il tunnel o corridoio di distribuzione invece risulta poco illuminato poiché prende luce solo dal varco d'accesso posto subito dopo la rampa di salita.

Al piano interrato è stato realizzato, nella zona sottostante la scala esclusivo utilizzo del locale, che collega il piano terra al primo piano, un piccolo servizio igienico di altezza ridotta, separato dal resto del locale con delle pareti alte m 2,00.



#### **QUESITO N. 5**

*Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà.*

I beni oggetto di valutazione pervennero ai soggetti pignorati per atti di compravendita.

Per quanto concerne gli immobili che compongono il LOTTO 1 sono pervenuti ai soggetti pignorati in seguito a due compravendite.

Con il primo Atto di Compravendita a rogito del dott. XXXXXXXXXXXX, notaio in Lamezia Terme, del 31/12/1990, rep. 114.889, la XXXXXXXXXXXX con sede in \_\_\_\_\_, XXXXXXXXXXXX del registro Società del Tribunale di \_\_\_\_\_ Codice Fiscale XXXXXXXXXXXX, acquistava dal signor XXXXXXXXXXXX, tutti i beni a servizio dell complesso artigianale ricadente sui terreni riportati al foglio di mappa 82, particelle originarie 129 e 296.

Successivamente, con atto a rogito del notaio XXXXXXXXXXXX del 10/07/1999, rep. 58806, la **Società** XXXXXXXXXXXX con sede

XXXXXXXXXXXX, iscritta nel Registro delle Imprese di Catanzaro al n° XXXXXXXXXXXX – Tribunale di \_\_\_\_\_ al n. XXXXXXXXXXXX

dell'Albo delle Imprese Artigiane della Provincia di Catanzaro ed al n. XXXXXXXXXXXX del Registro Ditte della CC.C.I.A.A. di . Codice Fiscale XXXXXXXXXXXX, acquistava da i signori: XXXXXXXXXXXX i seguenti beni: N.C.T. del Comune di Lamezia Terme, foglio 82, particelle 585, uliveto I<sup>o</sup>, are 20.00, R.D. € 14,98, R.A. € 7,75 e particella 580, uliveto I<sup>o</sup>, are 1.82, R.D. € 1,36, R.A. € 0,70. (vedi allegato F).

Stesso discorso, vale per i beni facenti parte del LOTTO 2 e LOTTO 3, in quanto pervennero ai soggetti pignorati, mediante Atti di Compravendita.

Infatti con atto a rogito della dott. XXXXXXXXXXXX, notaio in Lamezia Terme, del 08/06/1995, rep. 48172, la XXXXXXXXXXXX acquistava la piena proprietà del locale magazzino al piano terra identificato al Foglio 84 particella 1136 sub 4 e del magazzino al piano seminterrato, identificato al Foglio 84 particella 1136 sub 45 dall'impresa XXXXXXXXXXXX in alla Via XXXXXXXXXXXX rappresentata dal titolare, XXXXXXXXXXXX

Inoltre nel medesimo giorno e tra le medesime parti è stato redatto un ulteriore atto a rogito del dott. XXXXXXXXXXXX notaio in Lamezia Terme, del 08/06/1995, rep. 48173, con il quale la società esecutata acquistava il bene riportato in catasto al foglio di mappa 84, particella 1136 sub 43, Viale Gramsci, piano terra.

In data 17/10/1997 con atto di Dichiarazione di Nomina, a rogito del dott. XXXXXXXXXXXX iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di

Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia, rep. 519, XXXXXXXXXXXX, scioglieva la riserva fatta nell'atto di compravendita del 15/10/1997, rep. 514, dichiarando di aver acquistato l'immobile oggetto di vendita per conto della XXXXXXXXXXXX



**QUESITO N. 6**

*Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà*

Come già trattato ai quesiti N. 4 e N. 5 della presente relazione, il **LOTTO N. 1**, è costituito da un complesso industriale che si estende, complessivamente per circa 5.625,00 mq, oltre alla superficie riferita alle particelle limitrofe residuali, scorporate dal complesso e pari a circa 500 mq; Il complesso è sito località Bivio Bagni, con quota pignorata complessiva pari ad 1/1, in quanto la proprietà risulta essere esclusivamente della Società XXXXXXXXXXXX, eseguita per l'intero.

In ogni caso non è prevedibile l'ipotesi di divisione, in quanto trattasi di più unità immobiliari, con diverse destinazioni ma tutte annesse alle attività e all'utilizzo del suddetto complesso artigianale-industriale.

Il lotto 2, seppure divisibile, quantomeno in più subalterni, viene valutato nella sua interezza essendo uno dei pochi locali di grandi dimensioni che si trova nel centro nevralgico di Sambiase, in prossimità del corso principale avendo una facciata prospiciente proprio su via Eroi di Sapri.

Anche il lotto 3 presenta una notevole estensione e non necessita di un progetto di divisione, non trovandosi nei casi di comproprietà, ma

essendo intestato per l'intero alla ditta pignorata.

Al momento del sopralluogo, come già ampiamente esposto nel quesito precedente, sia i locali al piano seminterrato che i locali al piano terra, entrambi della stessa ditta, erano entrambi in uso alla società XXXXXXXXXXXX.

Bisogna precisare soltanto che il varco creato per accedere alla scala di collegamento verticale esclusivo, tra il deposito al piano terra ed il Negozio al primo piano, realizzato tra l'altro senza alcuna autorizzazione, va tamponato nel caso di aggiudicazione dei lotti a due diversi utenti.



### **QUESITO N. 7**

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

La sottoscritta, in ottemperanza dell'incarico ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione, aveva accesso all'Agenzia delle Entrate (già Ufficio del Registro) di Lamezia Terme dove eseguiva delle ispezioni ordinarie allo scopo di individuare l'esistenza di contratti registrati o la presenza di altri diritti reali gravanti sugli immobili in esame **(vedi allegato H)**.

Inoltre, in occasione dei sopralluoghi compiuti, la sottoscritta faceva luce anche in merito ai possibili diritti reali insistenti sulle proprietà e ne chiedeva conferma all'avv. Riccardo Folino, custode giudiziario dei beni.

### **Lotto 1**

Dai riscontri effettuati durante i sopralluoghi svolti e da quanto consegnato dal custode giudiziario, Avv. Riccardo Folino, è emerso che porzione dei beni ubicati in località Bivio Bagni sono stati locati dal Tribunale di Lamezia Terme in persona del custode giudiziario alla società XXXXXXXXXXXX, con sede in Lamezia Terme alla Via Bivio Bagni 199/201, in persona del suo amministratore unico signor XXXXXXXXXXXX tutti distinti al foglio 82, e precisamente porzione del fabbricato adibito a Sala Riunioni, Ufficio e Magazzino, non accatastati all'epoca della redazione del contratto, e metà del piazzale ricadente sulle particelle originarie 129 e 585, in attesa di rinnovo, locato esclusivamente ad uso ufficio e deposito per un canone di locazione annuo pari a euro 12.000,00.

Il contratto di locazione, della durata di mesi 12 a far data dal 01/08/2013, fino al 31/07/2014, è stato registrato a Lamezia Terme il 08 settembre 2013, al N. 2130, vol. 3 (**vedi allegato H**).

I locali oggetto di locazione sono stati rappresentati su una planimetria corredata al contratto e individuabili dopo aver effettuato

l'accatastamento, sull'elaborato planimetrico come le porzioni 7A, 7B; 8A, 9A, e porzione dello spiazzo individuato come 12A.

### **Lotto 2 - Lotto 3**

Dal quanto allegato a corredo della perizia, emerge che i locali appartenenti al lotto N. 2 e al lotto N. 3 sono utilizzati legalmente dalla società XXXXXXXXXXXX, con sede in . in via XXXXXXXXXXXX in persona dei Legali Rappresentanti sig. ri XXXXXXXXXXXX; dei suddetti locali una porzione di circa 344 mq dei complessivi 450 mq al piano terra, e 122 dei 435 mq al piano interrato" sono stati locati per un periodo di 6 anni dl 01/01/2003 al 31/12/2008 si è rinnovata tacitamente alla prima scadenza per un periodo di sei anni e quindi fino al 31/12/2014, per un canone mensile di Euro 3.615,20 .

Con altro contratto la società XXXXXXXXXXXX in persona dei legali rappresentanti XXXXXXXXXXXX, ha fittato l'altra porzione rimanente dei locali di circa 108 mq al piano terra e di 297 mq al piano interrato a far data dal 01/10/2003 e scadenza al 30/09/2009 rinnovato tacitamente dal 30/09/2009 al 01/10/2015, per un canone di Euro 1.188,00 mensili.

Da quanto riscontrato, quindi, la limitazione riguarda due locazioni una delle quali termina in data 31 dicembre 2014 e l'altra termina l'1 ottobre 2015 (**vedi allegato H**).



### **QUESITO N. 8**

---

*Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo*

Perizia CAUSA CIVILE ISCRITTA AL N. 98/2011 R. G. E. ( riunita con la 78/2011 R.G.E) –  
C. T. U.: Carla arch. ISABELLA

*l'estratto dell'atto di matrimonio e evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.*

Relazionare in merito al regime patrimoniale del debitore esecutato nella causa di cui trattasi, risulta essere irrilevante, essendo la XXXXXXXXXXXX con sede in \_\_\_\_\_, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXX una società che appartiene alla categoria delle società di capitali, e come tale risponde, in caso di insolvenza delle obbligazioni sociali, soltanto con il proprio patrimonio (art. 2462 c.c.).



### **QUESITO N. 9**

*Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quando a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)*

I beni identificati come **Lotto 1** ricadenti sul foglio 82 del Comune di Lamezia Terme, sezione di Sambiasè, part. N 296, sub 6, ricadono in "ambiti di rispetto cimiteriale", e una porzione degli immobili, lato strada, ricadono in "fascia di rispetto della strada e degli impianti ferroviari" secondo quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente nel Comune di Lamezia Terme (**vedi allegato A**).

In data 27 aprile 2012 veniva approvato il nuovo Regolamento Edilizio Urbano che cita testualmente: "nelle aree cimiteriali sono ammessi tutti gli interventi di cui all'Art. 26, nei limiti e delle normative del settore e degli specifici regolamenti in vigore" " nelle fasce di rispetto cimiteriale, come individuate nelle Tav. 1.1 e 1.2, sono ammesse le normali attività agricole previste nell'intorno, oltre ad usi precari ed usi transitori compatibili, per attività complementari di servizio, previo convenzionamento; sui fabbricati insistenti in tali fasce sono consentiti i medesimi interventi previsti al comma 2 dell'Art. 12".

L'art 12, comma 2, cita: "Sui fabbricati e sui manufatti esistenti, entro tali Ambiti, sono ammessi ai sensi del DPR 380/01, gli interventi di Manutenzione Ordinaria R1 e Straordinaria R2, oltre agli interventi di Restauro R3 e di Restauro e Risanamento conservativo R4, ove previsti. Gli interventi di ripristino tipologico R5, di Ristrutturazione edilizia di tipo R6.1, R6.2 ed R6.3B sono ammessi, anche nei casi di demolizione e ricostruzione a condizione che operino in adeguamento alla normativa antisismica e di riduzione del rischio idraulico e di stabilità dei versanti, in conformità alle specifiche modalità di intervento richiamate al citato Art. 26...." **(vedi allegato A).**

I lavori di costruzione dei locali appartenenti al complesso industriale, come si legge sul titolo di proprietà, "sono stati legittimamente edificati in base ed in conformità a Licenza Edilizia rilasciata in data 24/08/1968 dal sindaco di Sambiase con il N. 200, che per dette costruzioni, ultimate in data 08/08/1980 non sono stati adottati

né risultano pendenti provvedimenti sanzionatori; che i beni immobili descritti ... sono stati oggetto di richieste di sanatoria ex art. 31 della suddetta legge N. 47/85 giuste domande presentate da XXXXXXXX (**vedi allegato G**).

I Lotti N. 2 e N. 3 sono stati costruiti in base a Concessione Edilizia N. 1858 rilasciata dal sindaco del Comune di Lamezia Terme in data 27/10/1988 al sig. XXXXXXXX per la realizzazione di un fabbricato per abitazioni, uffici e negozi in località Cerasolo di Sambiasè (**vedi allegato G**).

Successivamente, in data 14 dicembre 1992, è stata rilasciata dalla Commissione Straordinaria della città di Lamezia Terme una nuova Concessione Edilizia, sempre intestata alla ditta XXXXXXXX relativamente ai lavori necessari per rendere l'immobile assentito con Concessione Edilizia originaria N. 1858, abitabile (**vedi allegato G**).

Dalle indagini effettuate in loco ed in occasione dei sopralluoghi è emerso che l'ammontare annuo delle spese di condominio si aggirano intorno alle 1.000,00 Euro per i cespiti in esame.

La visita effettuata dalla scrivente ha, altresì, accertato che la conservazione ed il decoro degli spazi comuni interni è parsa mediocre; all'esterno nella corte comune condominiale posteriore prospiciente il negozio, la pavimentazione risulta consunta ed il sottofondo ormai allo stato sabbioso, non risulta adeguato al tipo di utilizzo, infatti il passaggio con le macchine su un supporto non appropriato sta peggiorando lo

strato idrorepellente e permettendo notevole infiltrazione d'acqua.

Anche l'interno del locale adibito a supermercato ha subito deterioramento della pavimentazione; si notano, infatti, delle sostituzioni visibili, in quanto sono state rimpiazzate delle piastrelle di colore diverso; da quanto emerge dalle zone deteriorate si evince che anche in questo caso il sottofondo ha fatto sì che saltasse parte della pavimentazione.

Esternamente il fabbricato risulta invece in buono stato di conservazione.

Per quanto attiene ai vincoli di carattere edificatorio, o connessi con il carattere storico-artistico, ovvero, di natura paesaggistica e simili, tale evenienza è da escludersi; il manufatto in questione appartiene, infatti, ad un edificio costruito con regolare Concessione Edilizia e autorizzato ulteriormente con concessione edilizia in Variante, in un'area ricadente secondo quanto previsto dal PRG vigente nel comune di Lamezia Terme, in "zona B1 - Aree Urbane ad organizzazione morfologica complessa da mantenere suscettibile di nuova edificazione ad iniziativa privata".

Trattandosi di un'immobile non indipendente e compiuto dal punto di vista edificatorio sono da escludere vincoli futuri alla proprietà.



#### **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 (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri*

conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni.

Per rispondere al quesito, si è fatto ricorso ad un'indagine presso l'agenzia del territorio di Catanzaro – Servizio Pubblicità Immobiliare (già ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari), in data 26/06/2014, in data 20/08/2014, in data 21/08/2014 ed in data 06/09/2014.

Inoltre, in occasione dei sopralluoghi, si è cercato di interpellare le parti convenute allo scopo di venire a conoscenza dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, di natura personale gravanti sulla proprietà, nonché, è stata eseguita una ricerca presso gli uffici pubblici del Comune di Lamezia Terme.

L'indagine condotta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari è stata indirizzata, sia nei confronti del nominativo esecutato, sia nei confronti degli immobili pignorati; i risultati ottenuti sono stati molteplici e di seguito si offre il quadro completo delle formalità riscontrate:

## ELENCO FORMALITÀ RELATIVE AGLI IMMOBILI IN OGGETTO

❖ Trascrizione, COMPRAVENDITA, presentazione N. 77 del 11/01/1991, R.P. N. 908, R.G. N. 994, derivante da Atto Notarile Pubblico del 31/12/1990, Repertorio N. 114.889, a rogito del notaio XXXXXXXX;

### **Unità Negoziale N° 1**

✓ 1) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Catasto U., Foglio 82, Particella

473, Natura CN, Località Bivio Bagni;

- ✓ 2) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Catasto U., Foglio 82, Particella

472, Natura D, Località Bivio Bagni;

- ✓ 3) Comune M208 B – Lamezia T. (CZ), Catasto U., Foglio 82, Particella 470,

Sub 1, Natura D, Località Bivio Bagni;

- ✓ 4) Comune M208 B – Lamezia T. (CZ), Catasto U., Foglio 82, Particella 470,

Sub 2, Natura U, Località Bivio Bagni;

- ✓ 5) Comune M208 B – Lamezia T. (CZ), Catasto U., Foglio 82, Particella 471,

Natura CN, Località Bivio Bagni;

- ✓ 6) Comune M208 B – Lamezia T. (CZ), Catasto U., Foglio 82, Particella 296,

Sub 1, Natura CN, Via Delle Terme;

- ✓ 7) Comune M208 B – Lamezia T. (CZ), Catasto U., Foglio 82, Particella 296,

Sub 2, Natura CN, Via Delle Terme;

- ✓ 8) Comune M208 B – Lamezia T. (CZ), Catasto U., Foglio 82, Particella 296,

Sub 3, Natura CN, Via Delle Terme;

- ✓ 9) Comune M208 B – Lamezia T. (CZ), Catasto U., Foglio 82, Particella 296,

Sub 4, Natura CN, Via Delle Terme;

- ✓ 10) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Catasto U., Foglio 82, Particella

129, Natura T, Via Delle Terme;

- ✓ 11) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Catasto T., Foglio 82, Particella

296, Natura T, Via Delle Terme;

**A FAVORE di:**

1) XXXXXXXX;

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;*

**E CONTRO:**

1) XXXXXXXX;

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota*

di 1/1.

❖ Trascrizione, COMPRAVENDITA, presentazione N. 32 del **24/06/1995**, R.P. N. 9007, R.G. N. 11097, derivante da Atto Notarile Pubblico del 08/06/1995, Repertorio N. 48.172, a rogito del notaio XXXXXXXX;

**Unità Negoziale N° 1**

✓ 1) Comune M208 B – Lamezia T. (CZ), Catasto U., F. 84, P. 1136, Sub. 4, Natura M, mq 177, Viale Gramsci p. T;

✓ 2) Comune M208 B – Lamezia T. (CZ), Catasto U., F. 84, P. 1136, Sub. 45, Natura D, mq 490, Viale Gramsci p. S1;

**A FAVORE di:**

1) XXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

**E CONTRO:**

1) XXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

**QUADRO D**

*Descrizione dei patti e/o condizioni, rapporto di parentela con il De Cuius (per atti mortis causa), ovvero altri aspetti dell'atto che si ritiene utile pubblicare.*

Oggi stesso si trasferiscono a favore della Società acquirente la proprietà ed il possesso di quanto in oggetto, con tutti i diritti, accessioni, azioni, ragioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, ivi comprese le quote di ragione condominiale, relative all'intero edificio, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano. Si precisa altresì che rientrano nelle aree pertinenziali le aree adibite a parcheggio, previste ed evidenziate nel progetto dell'intero fabbricato, giusta Concessione Edilizia di cui in appresso sarà detto e sulle quali, pertanto, i condomini hanno, come per legge, diritto di parcheggio. Tali aree sono proprio quelle delimitate

in tinta gialla nella planimetria che, firmata dalle parti e da me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "A".

Convengono espressamente le parti che: - l'uso delle parti comuni sarà regolato da un Regolamento di Condominio, la cui redazione dichiarano essere già stata affidata ad un professionista, scelto di comune accordo, e pertanto già da ora esse si obbligano a rispettare ed a fare rispettare le norme in esso contenute.

❖ Trascrizione, **COMPRAVENDITA**, presentazione N. 33 del **24/06/1995**, R.P. N. 9008, R.G. N. 11098, derivante da Atto Notarile Pubblico del 08/06/1995, Repertorio N. 48.173, a rogito del notaio XXXXXXXX

**Unità Negoziale N° 1**

✓ 1) Comune M208 B – Lamezia T. (CZ), Catasto U., F. 84, P. 1136, Sub. 43, Natura M, mq 108, Viale Gramsci P T;

**A FAVORE di:**

1) XXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

**E CONTRO:**

1) XXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 2/3.

2) XXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di nuda proprietà, per la quota di 1/3.

3) XXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di usufrutto, per la quota di 1/3.

**QUADRO D**

*Descrizione dei patti e/o condizioni, rapporto di parentela con il De Cuius (per*

atti mortis causa), ovvero altri aspetti dell'atto che si ritiene utile pubblicare.

Oggi stesso si trasferiscono a favore della società acquirente la proprietà ed il possesso di quanto in oggetto, con tutti i diritti, accessioni, azioni, ragioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, ivi comprese le quote di ragione condominiale, relative all'intero edificio, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova. Si precisa altresì che rientrano nelle aree pertinenziali le aree adibite a parcheggio, previste ed evidenziate nel progetto dell'intero fabbricato, giusta Concessione Edilizia di cui in appresso sarà detto e sulle quali, pertanto, i condomini hanno, come per legge, diritto di parcheggio. Tali aree sono proprio quelle delimitate in tinta gialla nella planimetria che, firmata dalle parti e da me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "B".

Convengono espressamente le parti che: - è e rimane di proprietà esclusiva dei venditori l'intero lastrico solare del fabbricato in oggetto; - l'uso delle parti comuni sarà regolato da un Regolamento di Condominio, la cui redazione dichiarano essere già stata affidata ad un professionista, scelto di comune accordo, e pertanto già da ora esse si obbligano a rispettare ed a fare rispettare le norme in esso contenute.

❖ Iscrizione, **IPOTECA VOLONTARIA**, derivante da concessione a garanzia di mutuo, capitale £ 400.000.000, totale £ 1.200.000.000, Presentazione N. 6 del **23/12/1996**, R.P. N. 2018, R.G. N. 23508, derivante da Atto Notarile Pubblico del 12/12/1996, Repertorio N. 52129, a rogito del notaio XXXXXXXX;

**Unità Negoziale N° 1**

✓ 1) Comune M208 B – Lamezia T. (CZ), Catasto U., F. 84, P. 1136, Sub. 4, Natura M, mq 177, Via Gramsci P. T.;

✓ 2) Comune M208 B – Lamezia T. (CZ), Catasto U., F. 84, P. 1136, Sub. 43, Natura M, mq 108, Via Gramsci P. T.;

✓ 3) Comune M208 B – Lamezia T. (CZ), Catasto U., F. 84, P. 1136,

Sub. 45, Natura D, mq 490, Via Gramsci P. S1.;

**A FAVORE di:**

1) Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede in Siena (SI),

C.F. 00884060526;

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà,  
per la quota di 1/1;*

**E CONTRO:**

1) XXXXXXXX;

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà,  
per la quota di 1/1;*

**QUADRO D**

*Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca  
e/o dei titoli di credito allegati e/o del domicilio ipotecario eletto ovvero  
altri aspetti dell'atto che si ritiene utile pubblicare.*

.....OMISSIS.....

❖ Trascrizione, COMPRAVENDITA, presentazione N. 87 del **22/10/1997**, R.P. N. 17255, R.G. N. 20607, derivante da Atto Notarile Pubblico del 17/10/1997, Repertorio N. 519, a rogito del notaio XXXXXXXX;

**Unità Negoziale N° 1**

✓ 1) Comune M208 B – Lamezia T. (CZ), Catasto U., Foglio 84, Particella 1136,

Sub. 44, Natura M, Via Gramsci p. T;

**A FAVORE di:**

1) XXXXXXXX;

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota  
di 1/1;*

**E CONTRO:**

1) XXXXXXXX;

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.*

**QUADRO D**

*Descrizione dei patti e/o condizioni, rapporto di parentela con il De Cuius (per atti mortis causa), ovvero altri aspetti dell'atto che si ritiene utile pubblicare.*

Il venditore, sciogliendo la riserva fatta nell'atto di compravendita in data 15 ottobre 1997, rep. 514, a rogito not. XXXXXXXX, dichiara di aver acquistato l'immobile di cui al quadro "b" in nome e per conto della società XXXXXXXX.

La società XXXXXXXX, come rappresentata, ha accettato la nomina e ha riconosciuto come fatto per suo conto ed a suo nome l'acquisto dell'immobile sopra richiamato. Conseguentemente la medesima società si è ritenuta per unico acquirente fino dalla data dell'acquisto e più in generale, ha riconosciuto come stipulato a suo nome il contratto sopra citato e quindi si è ritenuta avere fino dall'origine del contratto medesimo, acquistato i diritti e assunto gli obblighi nascenti dallo stesso.

❖ *Trascrizione, **COMPRAVENDITA**, presentazione N. 14 del 18/03/1999, R.P. N. 3942, R.G. N. 5053, derivante da Atto Notarile Pubblico del 10/03/1999, Repertorio N. 58806, a rogito del notaio XXXXXXXX*

**Unità Negoziale N° 1**

✓ 1) Comune M208 B – Lamezia T. (CZ) Sambiase, Cat. T., F. 82, P. 585, Natura T - Terreno, mq 2000, Loc. Olivella;

*Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:*

- Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Catasto T., Foglio 82, Particella 393/C;

✓ 2) Comune M208 – Lamezia T. (CZ) Sambiase, Catasto T., F. 82, P. 580, Nat. T - Terreno, mq 182, Località Olivella;

*Identificativo dell'immobile nella formalità precedente*

- Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Catasto T., Foglio 82, Particella 393/B;

**A FAVORE di:**

1) XXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1;

**E CONTRO:**

1) XXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2, in regime di bene personale.

2) XXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2.

**Sezione D - Ulteriori Informazioni**

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare.

Pervenuto agli attuali venditori in forza di successione legittima dal loro padre XXXXXXXX, deceduto in \_\_\_\_\_ il XXXXXXXX, giusta denuncia di successione presentata all'ufficio del registro di Lamezia Terme in data 27 Marzo 1979 ed ivi annotata al N. 59, Vol. 325.

❖ Iscrizione, **IPOTECA VOLONTARIA**, derivante da Concessione a garanzia di finanziamento, con Capitale £ 600.000.000, tasso interesse annuo 4%, totale £ 600.000.000, Presentazione n. 81 del 01/10/1999, R.P. N. 2827, R.G. N. 20278, , derivante da Atto Notarile Pubblico del 30/09/1999, Repertorio N. 22875, a rogito del notaio XXXXXXXX, riguardante le seguenti unità negoziali:

**Unità Negoziale N° 1**

✓ 1) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 82, Particella 296, Sub. 2, Natura C2 - Magazzini e locali di

deposito, mq 64, Via delle Terme, Piano T;

✓ 2) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 82, Particella 296, Sub. 3, Natura A3 - Abitazione di tipo economico, 4 vani, Via delle Terme, Piano 1;

✓ 3) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 82, Particella 296, Sub. 4, Natura A3 - Abitazione di tipo economico, 2.5 vani, Via delle Terme, Piano 2;

✓ 4) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 84, Particella 1136, Sub. 44, Natura C1 - Negozi e botteghe, 162 mq, Via Gramsci, Piano T;

**A FAVORE di:**

1) Fincalabra S.p.A., con sede a Catanzaro (CZ), CF: 01759730797;

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà,*

*per la quota di 1/1;*

**E CONTRO:**

1) XXXXXXXX;

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà,*

*per la quota di 1/1.*

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

*Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)*

La Fincalabra S.p.A. - finanziaria regionale, ha concesso alla XXXXXXXX, che ha accettato, un finanziamento partecipativo

dell'importo massimo di lire 600.000.000 da erogare alle condizioni pattuite nel contratto di finanziamento e nel capitolato allegato. Il finanziamento partecipativo verrà remunerato annualmente dalla società XXXXXXXX con il pagamento a Fincalabra S.p.A., di interessi quali risultanti dalla somma degli interessi determinati secondo quanto stabilito nei seguenti punti sub a) e sub b): a) "interesse al tasso fisso" nominale pari al 2 % (due per cento) annuo da calcolarsi sul debito via via maturato (residuo); b) "interesse annuo variabile", stabilito annualmente in un importo pari al 2 % (due per cento) dell'utile lordo pre-imposte risultante dal bilancio approvato dell'esercizio precedente della società XXXXXXXX redatto in base ai principi contabili recepiti dall'ordinamento vigente. Rimane convenuto in ogni caso che l'anzidetto utile lordo ante imposte sarà assunto: - al netto, cioè tenendo conto, degli ammortamenti contabili ordinari in misura non superiore alle aliquote fiscali consentite; - al lordo, cioè non tenendo conto, di accantonamenti ai fondi rischi di ammortamenti contabili anticipati e dei compensi agli amministratori e sindaci; -al lordo, cioè non tenendo conto, di svalutazioni e minusvalenze di Natura straordinaria e di perdite di esercizi precedenti. In ogni caso la somma risultante secondo quanto previsto al punto b) del comma 1 non potrà essere superiore all'ammontare dell'interesse a tasso fisso di cui al punto a) del medesimo comma. in caso contrario sarà ricondotta a tale ammontare. Gli interessi saranno corrisposti annualmente in via posticipata alle scadenze del 31 dicembre di ciascun anno, a decorrere dal 31 dicembre 1999. La

società XXXXXXXX dovrà inviare ogni anno alla Fincalabra S.p.A., entro 10 (dieci) giorni dalla data di approvazione assembleare, copia firmata del proprio bilancio approvato, onde consentirle di calcolare l'interesse dovuto. La misura dell'interesse così determinata verrà applicata, sul debito esistente, a partire dalla prima rata annuale, successiva a tale determinazione fino alla sua ulteriore determinazione annuale. Qualora la società XXXXXXXX, per qualsivoglia ragione, non approvi il bilancio entro i termini di legge ovvero non rispetti il termine di invio indicato al comma 5, la Fincalabra S.p.A. resta autorizzata ad applicare, per successive annualità, il tasso di interesse del 4 % annuo. Per il periodo intercorrente tra la prima erogazione del finanziamento e la data del 31 dicembre 2000, saranno corrisposti soltanto gli interessi di preammortamento. Il capitale di cui al finanziamento previsto dal contratto sarà rimborsato alla Fincalabra S.p.A. Entro il termine del 31 dicembre 2006 mediante il pagamento di n. 6 quote, annuali, costanti, posticipate, di cui la prima scadente il 31 dicembre 2001 e l'ultima il 31 dicembre 2006. In caso di ritardo, rispetto alle scadenze previste, nel pagamento totale o parziale delle rate di rimborso del capitale e/o dei relativi interessi, come di ogni altra somma dovuta, la società XXXXXXXX Dovrà corrispondere, a decorrere dal giorno (anche festivo) dell'originaria scadenza e sull'importo non pagato, gli interessi di mora calcolati ad un tasso nominale annuo pari al 2 % ("tasso fisso contrattuale") maggiorato di 2,5 punti percentuali. A garanzia del rimborso del finanziamento, del pagamento dei relativi interessi, anche

moratori, di eventuali penali e di quant'altro dovuto in dipendenza dell'eventuale risoluzione anticipata del contratto, delle spese anche se privilegiate e di eventuali imposte, nonché a garanzia di qualunque altra somma dovuta a qualsiasi titolo, compreso il risarcimento danni, in dipendenza del contratto e dell'allegato capitolato, viene iscritta ipoteca per la somma di lire 600.000.000. Le parti eleggono domicilio come segue: - la Fincalabra S.p.A., in Catanzaro presso la propria sede in Viale De Filippis, 274; - la società XXXXXXXX in Lamezia Terme presso la sede legale; - i signori XXXXXXXX.

❖ Iscrizione, **IPOTECA VOLONTARIA**, derivante da concessione a garanzia di mutuo, con capitale di 250.000,00 €, tasso di interesse annuo 4,339%, spese 250.000,00 €, totale 500.000,00 €, Presentazione n. 76 del **09/01/2004**, R.P. N. 43, R.G. N. 340, derivante da Atto Notarile Pubblico del 18/12/2003, Repertorio N. 79167/22038, a rogito del Notaio XXXXXXXX riguardante le seguenti unità negoziali:

**Unità Negoziale N° 1**

✓ 1) Comune M208 B – Lamezia T. (CZ) Sambiase, Catasto T., F. 82, P. 129, Nat. T, mq 1710, Loc. Bivio Bagni;

✓ 2) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto T., F. 82, P. 296, Nat. T, mq 2210, Loc. Bivio Bagni;

✓ 3) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto T., F. 82, P. 580, Nat. T, mq 182, Località Bivio Bagni;

✓ 4) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto T., F. 82, P. 585, Nat. T, mq 2000, Loc. Bivio Bagni;

✓ 5) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 82, Particella 470, Sub. 1, Natura C2 - Magazzini e locali di deposito, mq 9, Località Bivio Bagni, piano T.;

✓ 6) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 82, Particella 470, Sub. 2, Natura A2 - Abitazione di tipo civile, 1 vano, Località Bivio Bagni, piano T.;

✓ 7) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 82, Particella 296, Sub. 2, Natura C2 - Magazzini e locali di deposito, mq 64, Località Bivio Bagni, piano T.;

✓ 8) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 82, Particella 296, Sub. 3, Natura A3 - Abitazione di tipo economico, 4 vani, Località Bivio Bagni, piano T.;

✓ 9) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 82, Particella 296, Sub. 4, Natura A3 - Abitazione di tipo economico, 2,5 vani, Località Bivio Bagni, piano T.;

✓ 10) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 82, Particella 296, Sub. 1, Natura C2 - Magazzini e locali di deposito, mq 355, Località Bivio Bagni, piano T.;

✓ 11) Comune M208 – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., Foglio 84, Particella 1136, Sub. 44, Natura C1 - Negozi e botteghe, mq 162, Via Eroi di Sapri, piano T.;

✓ 12) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 84, Particella 1136, Sub. 43, Natura C1 - Negozi e botteghe, mq 99, Via Eroi di Sapri, piano T.;

✓ 13) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 84, Particella 1136, Sub. 45, Natura C2 - Magazzini e locali di deposito, mq 408, Via Eroi di Sapri, piano T.;

✓ 14) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto T., Foglio 84, Particella 890, Natura LE - Lotto edificabile, Via Eroi di Sapri;

*Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:*

- Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Catasto T., Foglio 84, Particella 309/B;

✓ 15) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto T., Foglio 84, Particella 892, Natura LE - Lotto edificabile, Via Eroi di Sapri;

*Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:*

- Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Catasto T., Foglio 84, Particella 218/B;

✓ 16) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 82, Particella 473, Natura C3 - Laboratori per arti e mestieri, mq 274, Località Bivio Bagni, piano T.;

✓ 17) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 82, Particella 471, Natura C3 - Laboratori per arti e mestieri, mq 78, Località Bivio Bagni, piano T.;

✓ 18) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 82, Particella 472, Natura C3 - Laboratori per arti e mestieri, mq 89, Località Fiume Bagni, piano T.;

**A FAVORE di:**

1) XXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà,  
per la quota di 1/1.

**E CONTRO:**

1) XXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, Per il diritto di proprietà,  
Per la quota di 1/1.

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

*Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca  
e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile  
pubblicare)*

Con il titolo indicato nel quadro "A" la banca MPS Merchant S.p.A., con domicilio eletto, ai fini della presente iscrizione, in Firenze al Viale Mazzini n. 46 presso la sede dell'istituto ha concesso alla Società XXXXXXXX un finanziamento dell'importo di euro 250.000,00 (euro duecentocinquantamila virgola zero ) erogato contestualmente alla stipula, con il rilascio di relativa quietanza a saldo nel contratto stesso. La "ditta finanziata" si e' obbligata a restituire il capitale in n. 16 rate, alle scadenze del 30 aprile e del 31 ottobre di ogni anno, a cominciare dal 30 aprile 2004 e fino al 31 ottobre 2013. La presente operazione viene regolata: a)- fino alla scadenza del 30 aprile 2004 (per gli importi svincolati dal deposito cauzionale di cui al precedente art. 2) al tasso nominale annuo del 4,339% (quattro virgola trecentotrentanove per cento); b)- successivamente, al tasso nominale annuo determinato, per ciascun semestre mancante alla scadenza contrattuale del

finanziamento, secondo il regolamento che, sottoscritto dalle parti e da me notaio, si allega al presente contratto sotto la lettera "e" per farne parte integrante e sostanziale. La ditta finanziata si e' obbligata inoltre a corrispondere, sulle somme erogate e con decorrenza dalla data del loro utilizzo, gli interessi posticipati, calcolati sulla base dell'anno civile (365 giorni), con divisore 365, al tasso nominale annuo del 4,339000% fino al 30 aprile 2004, che sarà rideterminato ogni semestre successivo secondo i seguenti parametri: successivamente, al tasso nominale annuo determinato per ciascun semestre mancante alla scadenza contrattuale del finanziamento, secondo il regolamento che, sottoscritto dalle parti trovasi allegato Sub. "e" all'atto che si iscrive. Il pagamento degli interessi dovrà avvenire alle scadenze del 30 aprile e del 31 ottobre di ogni anno, fino alla scadenza ultima del 31 ottobre 2013. Ogni somma dovuta per qualsiasi titolo in dipendenza del contratto di cui sopra e non pagata produrrà di pieno diritto, a favore del M.P.S. Merchant S.p.A., interessi di mora che saranno computati ad un tasso nominale annuo determinato di trimestre in trimestre, e pari al tasso globale medio, quale trimestralmente rilevato per la categoria di operazioni in cui rientra la presente, e pubblicato con decreti del ministero del tesoro via via emanati in applicazione della legge n. 108 del 7 marzo 1996, aumentato del 50% ed arrotondato ai 5 centesimi inferiori. Qualora l'M.P.S. Merchant S.p.A. provveda a pagare i premi assicurativi ovvero ad assicurare per proprio conto i beni costituiti in garanzia, la "ditta finanziata" è obbligata a rimborsare alla banca le spese relative ai sensi dell'art. 4 della

normativa integrativa del capitolato. In caso di mancato utilizzo del finanziamento nel termine contrattuale, la "ditta finanziata" dovrà corrispondere alla banca una commissione del 2% sull'ammontare non utilizzato nel termine previsto e fino alla data di completamento dell'utilizzo o di consolidamento del finanziamento al minor importo stabilito dalla banca stesso. Nell'ipotesi di decadenza dal beneficio del termine o di risoluzione del contratto di finanziamento, sarà dovuto al M.P.S. Merchant S.p.A. oltre al residuo credito della banca, con le spese e gli interessi maturati fino al giorno dell'effettivo pagamento, una commissione a titolo di indennizzo, dell'80%, per ogni anno solare o frazione di anno del restante periodo di ammortamento, sul residuo capitale di finanziamento. La somma per la quale e' iscritta l'ipoteca comprende: capitale finanziato, interessi contrattuali anche di mora, commissioni di eventuale mancato utilizzo, di intervento valutario (qualora sussista una provvista in divisa estera effettuata a copertura del finanziamento) e di risoluzione contrattuale o decadenza dal beneficio del termine; spese giudiziali e di collocazione; importo dei premi di assicurazione delle tasse, imposte e tributi che comunque colpissero l'interesse o il capitale; oneri di rischio di cambio ed, infine, qualunque altra somma che a qualsiasi titolo costituisse un credito della banca in dipendenza della legge, del contratto e del capitolato allegato allo stesso. La somma iscritta si intende aumentata di diritto, ai sensi dell'art. 39, comma 3x del d. lgs. n. 385/93, sino a concorrenza dell'intero importo effettivamente dovuto, per effetto delle clausole contrattuali

d'indicizzazione del tasso d'interesse . I dati di identificazione catastale riportati nel quadro "b" si riferiscono a:- suoli artigianali con capannone adibito a lavorazione marmi e capannone adibito a lavorazione legno, nonché fabbricati adibiti ad uffici e a destinazione commerciale, tutti siti in Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiase alla località Bivio Bagni e Via Gramsci. Detti immobili sono meglio descritti ed identificati nell'atto che si iscrive e nel quadro b della presente nota di iscrizione ipotecaria. Sono compresi nell'ipoteca, edifici, costruzioni, accessioni, pertinenze, diritti, concessioni, incorporazioni, anche se non indicati, attinenti al complesso aziendale in garanzia ed, in particolare, quelli successivamente collocati nel detto complesso. La predetta somma iscritta si intende aumentata di pieno diritto, ai sensi dell'art. 39, comma 3x del t.u. n. 385, sino a concorrenza dell'intero importo effettivamente dovuto, per effetto delle clausole di indicizzazione.

❖ Iscrizione, **IPOTECA VOLONTARIA**, derivante da Concessione a garanzia di finanziamento, con capitale € 700.000,00, tasso interesse annuo 4,8%, spese € 700.000,00, totale € 1.400.000,00, *Presentazione N. 31 del 26/01/2006*, R.P. N. 179, R.G. N. 1814, derivante da Atto Notarile Pubblico del 19/01/2006, Repertorio N. 87937/25205, a rogito del Notaio XXXXXXXX riguardante le seguenti unità negoziali:

**Unità Negoziale N° 1**

✓ 1) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 84, Particella 1136, Sub. 45, Natura C2 - Magazzini e locali di deposito, mq 408, Via Gramsci, piano S1;

✓ 2) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 84, Particella 1136, Sub. 4, Natura C1 - Negozi e botteghe, mq 167, Via Gramsci, piano T;

✓ 3) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 84, Particella 1136, Sub. 43, Natura C1 - Negozi e botteghe, mq 99, Via Gramsci, piano T;

✓ 4) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 84, Particella 1136, Sub. 44, Natura C1 - Negozi e botteghe, mq 162, Via Gramsci, piano T;

✓ 5) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 82, Particella 296, Sub. 1, Natura C3 - Laboratori per arti e mestieri, mq 355, Via Delle Terme, piano T;

✓ 6) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 82, Particella 296, Sub. 2, Natura C2 - Magazzini e locali di deposito, mq 64, Via Delle Terme, piano T;

✓ 7) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 82, Particella 296, Sub. 3, Natura A3 - Abitazione di tipo economico, 4 vani, Via Delle Terme, scala U, piano 1;

✓ 8) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 82, Particella 296, Sub. 4, Natura A3 - Abitazione di tipo economico, 2,5 vani, Via Delle Terme, piano 2;

✓ 9) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 82, Particella 470, Sub. 1, Natura C2 - Magazzini e locali di deposito, mq 9, Contrada Bagni, piano T;

✓ 10) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 82, Particella 470, Sub. 2, Natura A2 - Abitazione di tipo civile, 1 vani, Contrada Bagni, piano T;

✓ 11) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 82, Particella 471, Natura C3 - Laboratori per arti e mestieri, mq 78, Contrada Bagni, piano T;

✓ 12) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 82, Particella 472, Natura C3 - Laboratori per arti e mestieri, mq 89, Contrada Bagni, piano T;

✓ 13) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 82, Particella 473, Natura C3 - Laboratori per arti e mestieri, mq 274, Contrada Bagni, piano T;

✓ 14) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto T., Foglio 82, Particella 580, Natura LE - Lotto edificabile, Via Località Bivio Bagni;

✓ 15) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto T., Foglio 82, Particella 585, Natura LE - Lotto edificabile, Via Località Bivio Bagni;

✓ 16) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto T., Foglio 82, Particella 129, Natura LE - Lotto edificabile, Via Località Bivio Bagni;

✓ 17) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto T., Foglio 82, Particella 296, Natura EU - Ente urbano, Via Località Bivio Bagni;

**A FAVORE di:**

1) Monte Dei Paschi di Siena per l'impresa S.p.A., con sede a Firenze (FI), CF: 00816350482;

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.*

**E CONTRO:**

1) XXXXXXXX;

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.*

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

*Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)*

Con il titolo indicato nel quadro "a" MPS Banca per L'impresa S.p.A., con domicilio letto, ai fini della presente iscrizione, in Firenze sede - Viale Mazzini, 46 - 50132, ha concesso alla " XXXXXXXX un finanziamento dell'importo di Euro 700.000,00 (euro settecentomila/00 erogato contestualmente alla stipula, con il rilascio di relativa quietanza a saldo nel contratto stesso. La "ditta finanziata" si e' obbligata a restituire il capitale in n. 30 rate, alle scadenze del 30/06 e del 31/12 di ogni anno, a cominciare dal 30/06/2007 e fino al 31/12/2020. La "ditta finanziata" si e' obbligata inoltre a corrispondere, sulle somme erogate e con decorrenza dalla data del loro utilizzo, gli interessi posticipati, calcolati sulla base dell'anno civile (365 giorni), con divisore 365, al tasso nominale

annuo del 4,800000% fino al 30/06/2006, che sarà rideterminato ogni semestre successivo secondo i seguenti parametri: -tasso euribor (euro interbank offered rate) a 6 mesi, rilevato dalle pubblicazioni del comitato di gestione dell'euribor (euribor panel steering committee) secondo il criterio del calcolo giorni effettivi/365 e diffuso sui principali circuiti telematici, per valuta il giorno di inizio di maturazione interessi di ciascun semestre (con arrotondamento allo 0,05 superiore) aumentato di 2,10 punti percentuali, intendendosi quindi per giorno di quotazione dell'euribor il secondo giorno lavorativo antecedente la data di inizio maturazione interessi indicata in contratto. Qualora il suddetto giorno di inizio maturazione non cada in un giorno lavorativo bancario o comunque in un giorno di mancata rilevazione ufficiale del tasso sopra citato, per il calcolo verrà preso a base il tasso euribor a 6 mesi, rilevato per valuta, del giorno lavorativo successivo. Analogamente, in caso di mancata rilevazione ufficiale del tasso, per il calcolo verrà preso a base il tasso euribor a 6 mesi della prima rilevazione, per valuta, immediatamente successiva al giorno di inizio maturazione interessi. Per determinare i dati che verranno assunti per il calcolo del tasso di interesse secondo le modalità sopra indicate la banca farà riferimento alle rilevazioni ufficiali del comitato di gestione dell'euribor; tali dati vengono normalmente riportati dalla stampa economica, nonché sui principali circuiti telematici. Il pagamento degli interessi dovrà avvenire alle scadenze del 30/06 e del 31/12 di ogni anno, fino alla scadenza ultima del 31/12/2020. Ogni somma dovuta per qualsiasi titolo in

dipendenza del contratto di cui sopra e non pagata produrrà di pieno diritto, a favore del MPS Banca per L'impresa S.p.A., interessi di mora che saranno computati ad un tasso nominale annuo determinato di trimestre in trimestre, e pari al tasso globale medio, quale trimestralmente rilevato per la categoria di operazioni in cui rientra la presente, e pubblicato con decreti del ministero dell'economia e delle finanze via via emanati in applicazione della legge n. 108 del 7/03/1996, aumentato del 48% ed arrotondato ai 5 centesimi inferiori. Qualora l' MPS Banca Per L'impresa S.p.A. provveda a pagare i premi assicurativi ovvero ad assicurare per proprio conto i beni costituiti in garanzia, la "ditta finanziata" è obbligata a rimborsare alla banca le spese relative ai sensi del capitolato. In caso di mancato utilizzo del finanziamento nel termine contrattuale, la "ditta finanziata" dovrà corrispondere alla banca una commissione del 2% sull'ammontare non utilizzato nel termine previsto e fino alla data di completamento dell'utilizzo o di consolidamento del finanziamento al minor importo stabilito dalla banca stessa. Nell'ipotesi di decadenza dal beneficio del termine o di risoluzione del contratto di finanziamento, sarà dovuto alla MPS Banca Per L'impresa S.p.A., oltre al residuo credito della banca, con le spese gli interessi maturati fino al giorno dell'effettivo pagamento, una commissione, a titolo di indennizzo, del 0.80%, per ogni anno solare o frazione di anno del restante periodo di ammortamento, sul residuo capitale di finanziamento. La somma per la quale è iscritta l'ipoteca comprende: capitale finanziato, interessi contrattuali anche di mora, commissioni di eventuale mancato utilizzo, di intervento valutario

(qualora sussista una provvista in divisa estera effettuata a copertura del finanziamento) e di risoluzione contrattuale o decadenza dal beneficio del termine; spese giudiziali e di collocazione; importo dei premi di assicurazione delle tasse, imposte e tributi che comunque colpissero l'interesse o il capitale; oneri di rischio di cambio ed, infine, qualunque altra somma che a qualsiasi titolo costituisse un credito della banca in dipendenza della legge, del contratto e del capitolato allegato allo stesso. La somma iscritta si intende aumentata di diritto, ai sensi dell'art. 39, comma 3, del d.lgs. n. 385/93, sino a concorrenza dell'intero importo effettivamente dovuto, per effetto delle clausole contrattuali d'indicizzazione del tasso d'interesse i dati di identificazione catastale riportati nel quadro "b" si riferiscono a:- fabbricati per civile abitazione su cinque livelli fuori terra siti nel comune di Lamezia terme - Sambiase (Catanzaro) angolo tra via Eroi Di Sapri e Viale Gramsci; - complesso industriale composto da alcuni corpi di fabbrica e da pertinenze esterne impegnate, tra coperte e scoperte un suolo della superficie di circa mq. 6.102 in Lamezia Terme zona ex comune di Sambiase Localita' Bivio Bagni. Sono compresi nell'ipoteca, edifici, costruzioni, accessioni, pertinenze, diritti, concessioni, incorporazioni, anche se non indicati, attinenti al complesso aziendale in garanzia ed, in particolare, quelli successivamente collocati nel detto complesso.

❖ Iscrizione, **IPOTECA LEGALE** derivante da A norma art. 77 DPR 29/09/1973 Num. 602, con capitale di 84.658,08 €, tasso interesse annuo 6,836 %, totale € 169.316,16, Presentazione n. 54 del **22/01/2010**, R.P. N.

88, R.G. N. 1028, derivante da Atto Amministrativo del 13/01/2010, Repertorio N. 142/30, emesso da Equitalia ETR S.p.A. con sede a Cosenza (CS), riguardante le seguenti unità negoziali:

**Unità Negoziale N° 1**

✓ 1) Comune M208 – Lamezia T. (CZ), Catasto F., F. 50, P. 584, Natura X – Fabbricato, Zona Industriale, ex Area Sir;

✓ 2) Comune M208 – Lamezia T. (CZ), Catasto F., F. 82, P. 471, Natura C3 - Laboratori per arti e mestieri, mq 78;

**Unità Negoziale N° 2**

✓ 1) Comune M208 – Lamezia T. (CZ), Catasto F., F. 82, P. 470, Sub. 2, Natura A2 - Abitazione di tipo civile, 1 vano;

✓ 2) Comune M208 – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., Foglio 82, Particella 296, Sub. 4, Natura A3 - Abitazione di tipo economico, 2,5 vani, Via Delle Terme;

✓ 3) Comune M208 – Lamezia T. (CZ), Catasto F., F. 82, P. 296, Sub. 2, Nat. C2 - Magazzini e loc. di deposito, mq 64;

✓ 4) Comune M208 – Lamezia T. (CZ), Catasto F., F. 82, P. 470, Sub. 1, Nat. C2 - Magazzini e locali di deposito, mq 9;

**A FAVORE di:**

1) Equitalia ETR S.p.A., con sede a Cosenza (CS), CF: 12158250154, domicilio ipotecario eletto Equitalia ETR S.p.A., Via A. Lombardi – Area Metroqu;

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 100/100.*

Particella 296, Sub. 4, Natura A3 - Abitazione di tipo economico, 2,5 vani,

Via Delle Terme;

✓ 3) Comune M208 – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., Foglio 82,

Particella 296, Sub. 3, Natura A3 - Abitazione di tipo economico, 4 vani,

Via Delle Terme;

✓ 4) Comune M208 – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., Foglio 82,

Particella 296, Sub. 2, Natura C2 - Magazzini e locali di deposito, mq 64,

Via Delle Terme;

✓ 5) Comune M208 – Lamezia T. (CZ), Catasto F., F. 82, P. 470,

Sub. 1, Nat. C2 - Magazzini e locali di deposito, mq 9;

#### **Unità Negoziale N° 2**

✓ 1) Comune M208 – Lamezia T. (CZ), Catasto F., F. 82, P. 472,

Natura C3 - Laboratori per arti e mestieri, mq 89;

✓ 2) Comune M208 – Lamezia T. (CZ), Catasto F., F. 82, P. 471,

Natura C3 - Laboratori per arti e mestieri, mq 78;

✓ 3) Comune M208 – Lamezia T. (CZ), Catasto F., F. 50, P. 584,

Natura X - Fabbricato zona industriale, ex Area Sir;

#### **A FAVORE di:**

1) Equitalia ETR S.p.A., con sede a Cosenza (CS), CF: 12158250154, domicilio ipotecario eletto Equitalia ETR SpA, Via A. Lombardi – Area Metroqu;

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 10000/10000.*

- *Relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà,*

per la quota di 100/100.

**E CONTRO:**

1) XXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà,  
per la quota di 10000/10000.

- Relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà,  
per la quota di 100/100.

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca  
e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile  
pubblicare)

Equitalia ETR S.p.A. Via Paul Harris 28, Ang. Via XXIV Maggio –  
Cosenza.

❖ Iscrizione, **IPOTECA LEGALE** derivante da A norma art. 77 DPR  
29/09/1973 N. 602, con capitale di 175.384,68 €, tasso interesse annuo 5,7  
%, totale € 350.769,36 Presentazione n. 31 del **10/03/2011**, R.P. N. 658,  
R.G. N. 3662, derivante da Atto Pubblico Amministrativo del 28/02/2011,  
Repertorio N. 1175/30, emesso da Equitalia ETR S.p.A. (CS), riguardante le  
seguenti unità negoziali:

**Unità Negoziale N° 1**

✓ 1) Comune M208 – Lamezia T. (CZ), Catasto F., F. 82, Particella  
470, Sub. 2, Natura A2 - Abitazione di tipo civile;

✓ 2) Comune M208 – Lamezia T. (CZ), Catasto F., F. 84, P. 1136,  
Sub. 43, Natura C1 - Negozi e botteghe, mq 99;

✓ 3) Comune M208 – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., Foglio 84, Particella 1136, Sub. 44, Natura C1 - Negozi e botteghe, mq 162, Via Gramsci;

✓ 4) Comune M208 – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., Foglio 82, Particella 296, Sub. 4, Natura A3 - Abitazione di tipo economico, 2,5 vani, Via Delle Terme;

✓ 5) Comune M208 – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., Foglio 82, Particella 296, Sub. 3, Natura A3 - Abitazione di tipo economico, 4 vani, Via Delle Terme;

✓ 6) Comune M208 – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., Foglio 82, Particella 296, Sub. 2, Natura C2 - Magazzini e locali di deposito, mq 64, Via delle Terme;

✓ 7) Comune M208 – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., Foglio 82, Particella 470, Sub. 1, Natura C2 - Magazzini e locali di deposito, mq 9;

#### **Unità Negoziale N° 2**

✓ 1) Comune M208 – Lamezia T. (CZ), Catasto F., F. 82, P. 471, Natura C3 - Laboratori per arti e mestieri, mq 78;

✓ 2) Comune M208 – Lamezia T. (CZ), Catasto F., F. 82, P. 472, Natura C3 - Laboratori per arti e mestieri, mq 89;

✓ 3) Comune M208 – Lamezia T. (CZ), Catasto F., F. 50, P. 584, Natura X - Fabbricato zona industriale, ex Area Sir;

#### **A FAVORE di:**

1) Equitalia ETR S.p.A., con sede a Cosenza (CS), CF: 12158250154, domicilio ipotecario eletto Equitalia ETR SpA, Via A Lombardi – Area

Metroqu:

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà,  
per la quota di 10000/10000.

- Relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà,  
per la quota di 100/100.

**E CONTRO:**

1) XXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà,  
per la quota di 10000/10000.

- Relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà,  
per la quota di 100/100.

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

*Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca  
e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile  
pubblicare)*

Equitalia ETR S.p.A. Via Paul Harris 28, Ang. Via XXIV Maggio –  
Cosenza.

❖ Trascrizione, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Presentazione n. 36 del 15/11/2011, R.P. N. 11343, R.G. N. 15568,  
derivante da Atto Giudiziario del 13/10/2011, Repertorio N. 861, emesso  
dal Tribunale di Lamezia Terme (CZ), riguardante le seguenti unità  
negoziali:

**Unità Negoziale N° 1**

✓ 1) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F.,

Foglio 82, Particella 296, Sub. 2, Natura C2 - Magazzini e locali di deposito, mq 64, Via Delle Terme, piano T;

✓ 2) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 82, Particella 296, Sub.3, Natura A3 - Abitazione di tipo economico, 4 vani, Via Delle Terme, piano 1;

✓ 3) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 82, Particella 296, Sub. 4, Natura A3 - Abitazione di tipo economico, 2,5 vani, piano 2;

✓ 4) Comune M208 – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., Foglio 84, Particella 1136, Sub. 44, Natura C1 - Negozi e botteghe, mq 162, Via Gramsci, piano T;

**A FAVORE di:**

1) Fincalabra S.p.A., con sede a Catanzaro (CZ), CF: 01759730797;  
- *Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.*

**E CONTRO:**

1) XXXXXXXX;  
- *Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.*

❖ Trascrizione, **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**,  
*Presentazione n. 170 del 15/12/2011, R.P. N. 12592, R.G. N. 17190, derivante da Atto Giudiziario del 24/11/2011, Repertorio N. 940/2011, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme (CZ), riguardante le seguenti unità negoziali:*

**Unità Negoziale N° 1**

✓ 1) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto T., Foglio 82, Particella 129, Natura T - Terreno, mq 1710. Località Bivio Bagni;

✓ 2) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Catasto T., Foglio 82, Particella 296, Natura EU - Ente urbano;

✓ 3) Comune M208 B – Lamezia T. (CZ) Sambiase, Catasto T., Foglio 82, Particella 580, Natura T - Terreno, mq 182;

✓ 4) Comune M208 B – Lamezia T. (CZ) Sambiase, Catasto T., Foglio 82, Particella 585, Natura T - Terreno, mq 2000;

✓ 5) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 82, Particella 470, Sub. 1, Natura C2 - Magazzini e locali di deposito, mq 9;

✓ 6) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 82, Particella 470, Sub. 2, Natura A2 - Abitazione di tipo civile, 1 vano;

✓ 7) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 82, Particella 296, Sub. 2, Natura C2 - Magazzini e locali di deposito, mq 64;

✓ 8) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 82, Particella 296, Sub. 3, Natura A3 - Abitazione di tipo economico, 4 vani;

✓ 9) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 82, Particella 296, Sub. 4, Natura A3 - Abitazione di tipo economico, 2,5 vani;

✓ 10) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 82, Particella 473, Natura C3 - Laboratori per arti e mestieri, mq 274;

✓ 11) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., Foglio 82, Particella 296, Sub. 1, Natura C3 - Laboratori per arti e mestieri, mq 355;

✓ 12) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 82, Particella 471, Natura C3 - Laboratori per arti e mestieri, mq 78;

✓ 13) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 82, Particella 472, Sub. 1, Natura C3 - Laboratori per arti e mestieri;

✓ 14) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 84, Particella 1136, Sub. 44, Natura C1 - Negozi e botteghe, Via Eroi di Gramsci;

✓ 15) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto T., Foglio 84, Particella 1136, Sub. 43, Natura C1 - Negozi e botteghe, mq 99;

✓ 16) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 84, Particella 1136, Sub. 45 Natura C2 - Magazzini e locali di deposito, mq 408;

✓ 17) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 84, Particella 1136, Sub. 4, Natura C1 - Negozi e botteghe;

✓ 18) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto

F., Foglio 82, Particella 472, Natura C3 - Laboratori per arti e mestieri;

**A FAVORE di:**

1) MPS Capital Service S.p.A., con sede a Firenze (FI), CF:  
00816350482;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà,  
per la quota di 1/1.

**E CONTRO:**

1) XXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà,  
per la quota di 1/1.

❖ Iscrizione, **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto  
Ingiuntivo, con capitale di 158.687,29 €, totale 190.000,00 €,  
Presentazione n. 14 del **29/02/2012**, R.P. N. 217, R.G. N. 3249, derivante  
da Atto Giudiziario del 18/01/2012, Repertorio N. 934/2012, emesso dal  
Tribunale di Crotone (KR), riguardante le seguenti unità negoziali:

**Unità Negoziale N° 1**

✓ 1) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto T.,  
Foglio 82, Particella 129, Natura T - Terreno, mq 1710, Località Bivio Bagni;

✓ 2) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F.,  
Foglio 82, Particella 296, Sub. 1, Natura C3 - Laboratori per arti e mestieri,  
mq 355, Via delle Terme, Piano PT;

✓ 3) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F.,  
Foglio 82, Particella 296, Sub. 2, Natura C2 - magazzini e locali di  
deposito, mq 64, Via delle Terme, Piano PT;

✓ 4) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 82, Particella 296, Sub. 3, Natura A3 - Abitazioni di tipo economico, 4 vani, Via delle Terme, Piano 1;

✓ 5) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 82, Particella 296, Sub. 4, Natura A3 - Abitazioni di tipo economico, 2,5 vani, Via delle Terme, Piano 2;

✓ 6) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 82, Particella 470, Sub. 1, Natura C2 - magazzini e locali di deposito, mq 9, Contrada Bagni, Piano PT;

✓ 7) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 82, Particella 470, Sub. 2, Natura A2 - Abitazione di tipo civile, 1 vani, Contrada Bagni, Piano PT;

✓ 8) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 82, Particella 471, Natura C3 - Laboratori per arti e mestieri, mq 78, Contrada Bagni, Piano PT;

✓ 9) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 82, Particella 472, Natura C3 - Laboratori per arti e mestieri, mq 89, Contrada Bagni, Piano PT;

✓ 10) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 82, Particella 473, Natura C3 - Laboratori per arti e mestieri, mq 274, Contrada Bagni, Piano PT;

✓ 11) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 84, Particella 1136, Sub. 4, Natura C1 - Negozi e botteghe, mq 167, Via Gramsci, Piano PT;

✓ 12) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 84, Particella 1136, Sub. 43, Natura C1 - Negozi e botteghe, mq 99, Via Gramsci, Piano PT;

✓ 13) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 84, Particella 1136, Subalterno 44, Natura C1 - Negozi e botteghe, mq 162, Via Gramsci, Piano PT;

✓ 14) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 84, Particella 1136, Sub. 45, Natura C2 - magazzini e locali di deposito, mq 408, Via Gramsci, Piano S1;

✓ 15) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto T., Foglio 82, Particella 580, Natura T - Terreno, mq 182, Località Bivio Bagni;

✓ 16) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto T., Foglio 82, Particella 585, Natura T - Terreno, mq 2000, Località Bivio Bagni;

✓ 17) Comune M208 C – Lamezia Terme (CZ) Sant'Eufemia Lamezia, Catasto T., Foglio 50, Particella 495, Natura T - Terreno, mq 1600, Zona Industriale;

✓ 18) Comune M208 C – Lamezia Terme (CZ) Sant'Eufemia Lamezia, Catasto T., Foglio 50, Particella 498, Natura T - Terreno, mq 2887, Zona Industriale;

✓ 19) Comune M208 C – Lamezia Terme (CZ) Sant'Eufemia Lamezia, Catasto T., Foglio 50, Particella 580, Natura T - Terreno, mq 1405, Zona Industriale;

✓ 20) Comune M208 C – Lamezia Terme (CZ) Sant'Eufemia Lamezia, Catasto T., Foglio 50, Particella 582, Natura T - Terreno, mq 3300, Zona Industriale;

✓ 21) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., Foglio 50, Particella 584, Natura D1 - Opifici, mq 3300, Zona Industriale, Piano PT;

✓ 22) Comune M208 C – Lamezia T. (CZ) Sant'Eufemia Lamezia, Catasto T., F. 50, P. 483, Natura T, mq 1200;

✓ 23) Comune M208 C – Lamezia Terme (CZ) Sant'Eufemia Lamezia, Catasto T., F. 50, P. 486, Natura T, mq 3870;

✓ 24) Comune M208 C – Lamezia Terme (CZ) Sant'Eufemia Lamezia, Catasto T., F. 50, P. 489, Natura T, mq 1300;

✓ 25) Comune M208 C – Lamezia Terme (CZ) Sant'Eufemia Lamezia, Catasto T., F. 50, P. 492, Natura T, mq 1600;

✓ 26) Comune M208 Q – Lamezia Terme (CZ) Nicastro, Catasto F., Foglio 24, Particella 2096, Sub. 83, Natura EU - Ente urbano, Viale Guglielmo Marconi, Piano PT;

✓ 27) Comune M208 S – Lamezia Terme (CZ) Sant'Eufemia, Catasto F., Foglio 50, Particella 555, Sub. 1, Natura CO - Corte o resede, Zona Industriale;

✓ 28) Comune M208 S – Lamezia Terme (CZ) Sant'Eufemia, Catasto F., Foglio 50, Particella 555, Sub. 2, Natura D1 - Opifici, Zona Industriale, Piano T-1;

✓ 29) Comune M208 S – Lamezia Terme (CZ) Sant'Eufemia, Catasto F., Foglio 50, Particella 555, Sub. 3, Natura C2, Magazzini e locali

di deposito, mq 300, Zona Industriale, Piano PT;

✓ 30) Comune M208 Q – Lamezia Terme (CZ) Nicastro, Catasto F., Foglio 50, Particella 2096, Sub. 89, Natura X - Fabbricato, mq 108, Viale Guglielmo Marconi, Piano PT;

✓ 31) Comune M208 Q – Lamezia Terme (CZ) Nicastro, Catasto F., Foglio 50, Particella 2096, Sub. 92, Natura C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, mq 412, Viale Guglielmo Marconi, Piano S1;

### **Unità Negoziale N° 2**

✓ 1) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto T., Foglio 91, Particella 14, Natura T - Terreno, mq 500, Località Donna Maso;

✓ 2) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto T., Foglio 91, Particella 43, Natura T - Terreno, mq 570, Località Donna Maso;

✓ 3) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto T., Foglio 91, Particella 44, Natura T - Terreno, mq 540, Località Donna Maso;

### **Unità Negoziale N° 3**

✓ 1) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 81, Particella 427, Sub. 15, Natura A3 - Abitazione di tipo economico, 5,5 vani, Via Giovanni Gentile, Interno 2, Piano 2;

✓ 2) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 81, Particella 427, Sub. 16, Natura A3 - Abitazione di tipo economico, 5,5 vani, Via Giovanni Gentile, Interno 1, Piano 2;

### **Unità Negoziale N° 4**

✓ 1) Comune M208 B – Lamezia T. (CZ) Sambiase, Catasto T., Foglio 82, Particella 341, Natura T - Terreno, mq 6390;

✓ 2) Comune M208 B – Lamezia T. (CZ) Sambiase, Catasto T., F. 82, P. 342, Nat. R – Fabbricato Rurale, mq 110;

✓ 3) Comune M208 B – Lamezia T. (CZ) Sambiase, Catasto T., Foglio 82, Particella 343, Natura T. Terreno, mq 3373;

**Unità Negoziale N° 5**

✓ 1) Comune D261 – Decollatura (CZ), Catasto T., F. 7, P. 330, Natura T - Terreno, mq 22410, Località Carricella;

**Unità Negoziale N° 6**

✓ 1) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 73, Particella 294, Natura A8 - Abitazione in ville, 15 vani, contrada Anzaro, Piano S1T1;

**Unità Negoziale N° 7**

✓ 1) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto T., Foglio 88, Particella 623, Natura T - Terreno, mq 6603, Località San Sidero;

✓ 2) Comune M208 B – Lamezia T. (CZ) Sambiase, Catasto T., F. 88, P. 625, Natura T, mq 2023, Località San Sidero;

✓ 3) Comune M208 B – Lamezia T. (CZ) Sambiase, Catasto T., F. 88, P. 627, Natura T, mq 3654, Località San Sidero;

✓ 4) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto T., F. 88, P. 629, Natura T, mq 523, Loc. San Sidero;

✓ 5) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto T., F. 88, P. 630, Natura T, mq 616, Loc. San Sidero;

✓ 6) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 88, Particella 628, Sub. 1, Natura C2 - Magazzini e locali di

deposito, mq 55, Località San Sidero, Piano T-1;

✓ 7) Comune E068 – Gizzeria (CZ), Catasto F., Foglio 37, Particella 298, Sub. 30, Natura C2 - Magazzini e locali di deposito, mq 45, Via Del Porto, Piano S1;

**Unità Negoziale N° 8**

✓ 1) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 81, Particella 427, Sub. 10, Natura A3 - Abitazione di tipo economico, 9 vani, Via Giovanni Gentile, Piano 3;

**A FAVORE di:**

1) Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.A. con sede a Crotone (KR), CF: 02988480790;

- *Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.*

- *Relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà, per la quota di 4/6.*

- *Relativamente all'unità negoziale n. 3, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.*

- *Relativamente all'unità negoziale n. 4, per il diritto di proprietà, per la quota di 7/9.*

- *Relativamente all'unità negoziale n. 5, per il diritto di proprietà, per la quota di 7/36.*

- *Relativamente all'unità negoziale n. 6, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2.*

- *Relativamente all'unità negoziale n. 7, per il diritto di proprietà,*

per la quota di 7/9.

- Relativamente all'unità negoziale n. 8, per il diritto di proprietà,

per la quota di 1/3.

**E CONTRO:**

1) XXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà,

per la quota di 1/1.

2) XXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà,

per la quota di 1/2.

- Relativamente all'unità negoziale n. 3, per il diritto di proprietà,

per la quota di 1/1.

- Relativamente all'unità negoziale n. 4, per il diritto di proprietà,

per la quota di 1/3.

- Relativamente all'unità negoziale n. 5, per il diritto di proprietà,

per la quota di 1/12.

- Relativamente all'unità negoziale n. 6, per il diritto di proprietà,

per la quota di 1/2.

- Relativamente all'unità negoziale n. 7, per il diritto di proprietà,

per la quota di 1/3.

3) XXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 4, per il diritto di proprietà,

per la quota di 1/3.

- Relativamente all'unità negoziale n. 5, per il diritto di proprietà,

per la quota di 1/12.

- Relativamente all'unità negoziale n. 7, per il diritto di proprietà,

per la quota di 1/3.

4) XXXXXXXX;

- Relativamente all'unità negoziale n. 5, per il diritto di proprietà,

per la quota di 1/36.

- Relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di proprietà,

per la quota di 1/6.

- Relativamente all'unità negoziale n. 4, per il diritto di proprietà,

per la quota di 1/9.

- Relativamente all'unità negoziale n. 8, per il diritto di proprietà,

per la quota di 1/3.

- Relativamente all'unità negoziale n. 7, per il diritto di proprietà,

per la quota di 1/9.

❖ Trascrizione, **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO,**

Presentazione N. 45 del 07/06/2013, R.P. N. 5777, R.G. N. 8434, derivante da Atto Giudiziario del 22/05/2013, Repertorio N. 296/2013, emesso dal Tribunale di Lamezia Terme (CZ), riguardante le seguenti unità negoziali:

**Unità Negoziale N° 1**

✓ 1) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 82, Particella 296, Sub. 1, Natura C3 - Laboratori per arti e mestieri, mq 355, Via Delle Terme, piano T;

✓ 2) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 82, Particella 296, Sub. 2, Natura C2 - Magazzini e locali di

deposito, mq 64, Via Delle Terme, piano T;

✓ 3) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 82, Particella 296, Sub. 3, Natura A3 - Abitazione di tipo economico, 4 vani, Via delle Terme, piano 1;

✓ 4) Comune M208 – Lamezia Terme (CZ), Catasto F., Foglio 82, Particella 296, Sub. 4, Natura A3 - Abitazione di tipo economico, 2,5 vani, Via delle Terme, piano 2;

✓ 5) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 82, Particella 470, Sub. 1, Natura C2 - magazzini e locali di deposito, mq 9, Contrada Bagni, Piano T;

✓ 6) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 82, Particella 470, Sub. 2, Natura A2 - Abitazione di tipo civile, 1 vani, Contrada Bagni, Piano T;

✓ 7) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 82, Particella 471, Natura C3 - Laboratori per arti e mestieri, mq 78, Contrada Bagni, Piano T;

✓ 8) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 82, Particella 472, Natura C3 - Laboratori per arti e mestieri, mq 89, Contrada Bagni, Piano T;

✓ 9) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 82, Particella 473, Natura C3 - Laboratori per arti e mestieri, mq 274, Contrada Bagni, Piano T;

✓ 10) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 84, Particella 1136, Sub. 4, Natura C1, Negozi e botteghe, mq

167, Via Gramsci, Piano T;

✓ 11) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 84, Particella 1136, Sub. 45, Natura C2 - magazzini e locali di deposito, mq 408, Via Gramsci, Piano T;

✓ 12) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 84, Particella 1136, Sub. 43, Natura C1 - Negozi e botteghe, mq 99, Via Gramsci, Piano T;

✓ 13) Comune M208 R – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto F., Foglio 84, Particella 1136, Sub. 44, Natura C1 - Negozi e botteghe, mq 162, Via Gramsci, Piano T;

✓ 14) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto T., F. 82, P. 129, Natura T - Terreno, mq 1620;

✓ 15) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto T., F. 82, P. 580, Natura T - Terreno, mq 182;

✓ 16) Comune M208 B – Lamezia Terme (CZ) Sambiase, Catasto T., F. 82, P. 585, Natura T - Terreno, mq 2000;

✓ 17) Comune M208 C – Lamezia Terme (CZ) Sant'Eufemia Lamezia, Catasto T., F. 50, P. 483, Natura T, mq 1200;

✓ 18) Comune M208 C – Lamezia Terme (CZ) Sant'Eufemia Lamezia, Catasto T., F. 50, P. 486, Natura T, mq 3870;

✓ 19) Comune M208 C – Lamezia Terme (CZ) Sant'Eufemia Lamezia, Catasto T., F. 50, P. 489, Natura T, mq 1300;

✓ 20) Comune M208 C – Lamezia Terme (CZ) Sant'Eufemia Lamezia, Catasto T., F. 50, P. 492, Natura T, mq 1600;

✓ 21) Comune M208 Q – Lamezia Terme (CZ) Nicastro, Catasto F., Foglio 24, Particella 2096, Sub. 92, Natura C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, mq 412, Viale Guglielmo Marconi, n. 47;

✓ 22) Comune M208 S – Lamezia Terme (CZ) Sant'Eufemia, Catasto F., Foglio 50, Particella 555, Sub. 2, Natura D1 - Opifici, Zona Industriale Area ex Sir, Piano T-1;

✓ 23) Comune M208 S – Lamezia Terme (CZ) Sant'Eufemia, Catasto F., Foglio 50, Particella 555, Sub. 3, Natura C2 - Magazzini e locali di deposito, mq 300, Zona Industriale Area ex Sir, Piano T;

✓ 24) Comune M208 Q – Lamezia Terme (CZ) Nicastro, Catasto F., Foglio 24, Particella 2096, Sub. 89, Natura EU - Ente urbano, Viale Guglielmo Marconi, Piano T;

✓ 25) Comune M208 Q – Lamezia Terme (CZ) Nicastro, Catasto F., Foglio 24, Particella 2096, Sub. 83, Natura EU - Ente urbano, mq 160, Viale Guglielmo Marconi, Piano T;

**A FAVORE di:**

1) XXXXXXXX - *Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.*

**E CONTRO:**

1) XXXXXXXX;  
*- Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.*

**SPESE PER CANCELLAZIONE**

## **FORMALITA'**

Per la **cancellazione di tali formalità**, dalle informazioni raccolte presso il servizio di pubblicità immobiliare di Catanzaro, bisogna conteggiare le seguenti cifre:

### **Lotto 1**

- Cancellazione ***Ipoteca Volontaria*** del 01/10/1999, R.P. N. 2827, R.G. N. 20278 a favore di Fincalabra S.p.A.; (Totale € 600.000,00): 0,50% sull'importo totale + € 59,00 di bollo + € 35,00 per tasse = **€ 3.094,00;**

- Cancellazione ***Ipoteca Volontaria*** del 09/01/2004, R.P. N. 43, R.G. N. 340 a favore di MPS Merchant Banca per le Piccole e Medie Imprese S.p.A.; (Totale € 250.000,00): 0,50% sull'importo totale + € 59,00 di bollo + € 35,00 per tasse = **€ 1.344,00;**

- Cancellazione ***Ipoteca Volontaria*** del 26/01/2006, R.P. N. 179, R.G. N. 1814 Monte Dei Paschi di Siena per l'impresa S.p.A.; Totale € 700.000,00): 0,50% sull'importo totale + € 59,00 di bollo + € 35,00 per tasse = **€ 3.594,00;**

- Cancellazione ***Ipoteca Legale*** del 22/01/2010, R.P. N. 88, R.G. N. 1028 a favore di Equitalia ETR S.p.A.; Totale (€ 169.316,16): 0,50% sull'importo totale + € 59,00 di bollo + € 35,00 per tasse = **€ 940,58;**

- Cancellazione ***Ipoteca Legale*** del 05/11/2010, R.P. N. 3863, R.G. N. 17880 a favore di Equitalia ETR S.p.A.; (Totale € 250.428,16): 0,50% sull'importo totale + € 59,00 di bollo + € 35,00 per tasse = **€ 1.346,14;**

- Cancellazione ***Ipoteca Legale*** del 10/03/2011, R.P. N. 658, R.G.

N. 3662 a favore di Equitalia ETR S.p.A.: (Totale € 350.769,36): 0,50% sull'importo totale + € 59,00 di bollo + € 35,00 per tasse = **€ 1.847,84;**

-Cancellazione **Verbale di Pignoramento Immobili** del 15/11/2011, R.P. N. 11343, R.G. N. 15568 a favore di Fincalabra S.p.A.; € 168,00 imposta + € 59,00 bollo + € 35,00 tasse = **€ 262,00;**

-Cancellazione **Verbale di Pignoramento Immobili** del 15/12/2011, R.P. N. 12592, R.G. N. 17190 a favore di MPS Capital Service S.p.A.; € 168,00 imposta + € 59,00 bollo + € 35,00 tasse = **€ 262,00;**

-Cancellazione **Ipoteca Giudiziale** del 29/02/2012, R.P. N. 217, R.G. N. 3249 a favore di Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.A.; Totale € 190.000,00): 0,50% sull'importo totale + € 59,00 di bollo + € 35,00 per tasse = **€ 1.044,00;**

-Cancellazione **Sentenza dichiarativa di Fallimento** del 07/06/2013, R.P. N. 5777, R.G. N. 8434 a favore di Massa dei Creditori del Fallimento della XXXXXXXX € 168,00 imposta + € 59,00 bollo + € 35,00 tasse = **€ 262,00;**

**Totale Cancellazioni Lotto 1= € 13.996. 56**

A tali spese va sommato l'onorario per il professionista che si occuperà fattivamente della cancellazione, comprensivo di spese, che forfettariamente si aggirano intorno ai 2.000,00 euro.

### **Lotto 2**

- Cancellazione **Ipoteca Volontaria** del 23/12/1996, R.P. N. 2018, R.G. N. 23508, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.; (Totale Lire 1200,000): 0,50% sull'importo totale + € 59,00 di bollo + € 35,00

per tasse = € 3.192,00;

- Cancellazione **Ipoteca Volontaria** del 01/10/1999, R.P. N. 2827, R.G. N. 20278 a favore di Fincalabra S.p.A.; (Totale € 600.000,00): 0,50% sull'importo totale + € 59,00 di bollo + € 35,00 per tasse = € 3.094,00;

- Cancellazione **Ipoteca Volontaria** del 09/01/2004, R.P. N. 43, R.G. N. 340 a favore di MPS Merchant Banca per le Piccole e Medie Imprese S.p.A.; (Totale € 250.000,00): 0,50% sull'importo totale + € 59,00 di bollo + € 35,00 per tasse = € 1.344,00;

- Cancellazione **Ipoteca Volontaria** del 26/01/2006, R.P. N. 179, R.G. N. 1814 Monte Dei Paschi di Siena per l'impresa S.p.A.; Totale € 700.000,00); 0,50% sull'importo totale + € 59,00 di bollo + € 35,00 per tasse = € 3.594,00;

- Cancellazione **Ipoteca Legale** del 10/03/2011, R.P. N. 658, R.G. N. 3662 a favore di Equitalia ETR S.p.A.; (Totale € 350.769,36): 0,50% sull'importo totale + € 59,00 di bollo + € 35,00 per tasse = € 1.847,84;

-Cancellazione **Verbale di Pignoramento Immobili** del 15/11/2011, R.P. N. 11343, R.G. N. 15568 a favore di Fincalabra S.p.A.; € 168,00 imposta + € 59,00 bollo + € 35,00 tasse = € 262,00;

-Cancellazione **Verbale di Pignoramento Immobili** del 15/12/2011, R.P. N. 12592, R.G. N. 17190 a favore di MPS Capital Service S.p.A; € 168,00 imposta + € 59,00 bollo + € 35,00 tasse = € 262,00;

-Cancellazione **Ipoteca Giudiziale** del 29/02/2012, R.P. N. 217, R.G. N. 3249 a favore di Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.A.; Totale € 190.000,00); 0,50% sull'importo totale + € 59,00 di bollo + € 35,00

per tasse = € 1.044,00;

- Cancellazione **Sentenza dichiarativa di Fallimento** del 07/06/2013, R.P. N. 5777, R.G. N. 8434 a favore di Massa dei Creditori del Fallimento della XXXXXXXX € 168,00 imposta + € 59,00 bollo + € 35,00 tasse = € 262,00;

**Totale cancellazioni Lotto 2= € 14.901, 84**

A tali spese va sommato l'onorario per il professionista che si occuperà fattivamente della cancellazione, comprensivo di spese, che forfettariamente si aggirano intorno ai 2.000,00 euro.

### Lotto 3

- Cancellazione **Ipoteca Volontaria** del 23/12/1996, R.P. N. 2018, R.G. N. 23508, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.; (Totale Lire 1200.000); 0,50% sull'importo totale + € 59,00 di bollo + € 35,00 per tasse = € 3.192,00;

- Cancellazione **Ipoteca Volontaria** del 01/10/1999, R.P. N. 2827, R.G. N. 20278 a favore di Fincalabro S.p.A.; (Totale € 600.000,00); 0,50% sull'importo totale + € 59,00 di bollo + € 35,00 per tasse = € 3.094,00;

- Cancellazione **Ipoteca Volontaria** del 09/01/2004, R.P. N. 43, R.G. N. 340 a favore di MPS Merchant Banca per le Piccole e Medie Imprese S.p.A.; (Totale € 250.000,00); 0,50% sull'importo totale + € 59,00 di bollo + € 35,00 per tasse = € 1.344,00;

- Cancellazione **Ipoteca Volontaria** del 26/01/2006, R.P. N. 179, R.G. N. 1814 Monte Dei Paschi di Siena per l'impresa S.p.A.; Totale € 700.000,00); 0,50% sull'importo totale + € 59,00 di bollo + € 35,00 per tasse

= € 3.594,00;

- Cancellazione **Ipoteca Legale** del 10/03/2011, R.P. N. 658, R.G. N. 3662 a favore di Equitalia ETR S.p.A.; (Totale € 350.769,36): 0,50% sull'importo totale + € 59,00 di bollo + € 35,00 per tasse = € 1.847,84;

-Cancellazione **Verbale di Pignoramento Immobili** del 15/11/2011, R.P. N. 11343, R.G. N. 15568 a favore di Fincalabra S.p.A.; € 168,00 imposta + € 59,00 bollo + € 35,00 tasse = € 262,00;

-Cancellazione **Verbale di Pignoramento Immobili** del 15/12/2011, R.P. N. 12592, R.G. N. 17190 a favore di MPS Capital Service S.p.A.; € 168,00 imposta + € 59,00 bollo + € 35,00 tasse = € 262,00;

-Cancellazione **Ipoteca Giudiziale** del 29/02/2012, R.P. N. 217, R.G. N. 3249 a favore di Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.A.; Totale € 190.000,00); 0,50% sull'importo totale + € 59,00 di bollo + € 35,00 per tasse = € 1.044,00;

-Cancellazione **Sentenza dichiarativa di Fallimento** del 07/06/2013, R.P. N. 5777, R.G. N. 8434 a favore di Massa dei Creditori del Fallimento della XXXXXXXX € 168,00 imposta + € 59,00 bollo + € 35,00 tasse = € 262,00;

**Totale cancellazioni Lotto 3= € 14.901, 84**

A tali spese va sommato l'onorario per il professionista che si occuperà fattivamente della cancellazione, comprensivo di spese, che forfettariamente si aggirano intorno ai 2.000,00 euro.



#### **QUESITO N. 11**

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

Nel periodo dello svolgimento della perizia, in occasione del primo mandato poi interrotto, ed in occasione del secondo mandato, prima e dopo l'accatastamento di porzione dei beni, numerose volte si è fatto ricorso ad ispezioni ordinarie presso l'ufficio del catasto, o ispezioni direttamente presso gli uffici preposti per rintracciare materiale non agli atti, allo scopo di ricostruire e confrontare la documentazione presente agli atti con le variazioni avvenute negli anni e che a mano a mano venivano raccolte nel corso delle indagini, alla luce, anche, di quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

Le indagini sono state condotte sia presso l'ufficio del territorio di Lamezia Terme, per quanto attiene alle semplici visure catastali e successivamente presso l'agenzia del territorio di Catanzaro per ottenere planimetrie ed elaborati relativi agli immobili investigati **(vedi allegato D, E, G2)**.

Per ottenere l'aggiornamento delle mappe dei beni di Bivio Bagni si è dovuto, inoltre, fare ricorso a numerosi incontri con l'ufficio preposto presso l'Archivio del Catasto e dopo svariati accessi si è arrivati all'aggiornamento definitivo possibile.

Addirittura si è dovuto mediare con l'ufficio per alcuni fabbricati

già accatastati, ma mai inseriti in mappa, per quanto riguarda Bivio Bagni e di cui erano andati persi all'interno dell'Archivio gli atti relativi; per cui sembrava irrisolvibile arrivare alla determinazione di poter accatastare i nuovi immobili; solo la costanza e la determinazione della sottoscritta e dei personali collaboratori ha permesso, seppure in tempi che potrebbero sembrare dilatati, la risoluzione dei problemi.

Nella relazione di accatastamento, infatti, abbiamo dovuto descrivere tutto quanto non risultante ai fini catastali interfacciandoci varie volte con l'Ente che avrebbe poi dovuto accettare la pratica di accatastamento che mostrava delle incongruenze dovute a carenze ataviche dell'Ufficio del catasto e delle carenze tecniche di coloro che avevano accatastato i beni negli anni scorsi.

Delle risultanze delle ispezioni ipotecarie eseguite si è già fatto riferimento nel quesito precedente; le indagini condotte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari sono state indirizzate sia nei confronti dei nominativi eseguiti e sia nei confronti degli immobili, e non sono state individuate discrasie.

**LOTTO 1)** La prima discrasia effettuata fin dal primo momento, dopo aver recuperato del materiale riguardava l'intestazione al foglio 82, particella 129, 296 sub 1, sub 2, sub 3 e sub 4, particella 470 sub 1 e sub 2, particella 471, particella 472 e particella 473, ovvero, tutte le particelle che erano state acquistate dalla Società in data 31/12/1990 con atto a rogito del notaio XXXXXXXX Rep. 114889, e mai volturate.

Dopo la richiesta effettuata dalla sottoscritta in qualità di CTU delegato dal giudice, in data 30/05/2014 veniva effettuata domanda di voltura delle particelle anzidette alla XXXXXXXX.

Ecco alcune discrasie: la prima riguarda l'estensione della particella 129 del foglio 82 che sul pignoramento N. 98/2011 R.G.E., ovvero il Verbale di Pignoramento immobili del 24/11/2012, R.G. 17190, R.P. 12592, risulta pari a mq 1710 invece sulla visura catastale è pari a mq 1620.

Nessuna altra discrasia riguarda gli estremi catastali e i dati indicati nelle visure ipotecarie riguardanti il lotto N. 1 (**vedi allegato D, F**).

**LOTTI 2 - 3)** Nessuna discrasia riguarda gli estremi catastali e i dati indicati nelle visure ipotecarie riguardanti i lotti N. 2 e N. 3.

La discrasia in generale riguardante l'intestazione dei pignoramenti in cui i soggetti pignorati risultano intestati alla XXXXXXXX mentre le visure sono intestate a Società XXXXXXXX ←————→

## **QUESITO N. 12**

*Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40, co. 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, co. 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono.*

Per rispondere al quesito è stato necessario consultare l'ufficio

tecnico e quello di Polizia Municipale del Comune di Lamezia Terme, al quale è stata avanzata richiesta scritta, ottenendo gli incartamenti relativi agli immobili pignorati.

Le unità immobiliari afferenti agli immobili ubicati in Via Bivio Bagni, appartengono, in parte, ad un immobile edificato con regolare Licenza Edilizia, in parte, sono stati condonati e una porzione di stabile è stata costruita in assenza di autorizzazione.

La Licenza Edilizia N. 200, intestata alla ditta XXXXXXXX, datata 24 agosto 1968, prevedeva la costruzione di un capannone ed un fabbricato a solo piano terra in contrada "Chiusa" a firma del geom. XXXXXXXX con calcoli a firma dell'Ing XXXXXXXX

Successivamente, in data 27/11/1987, con progetto a firma del Geom. XXXXXXXX sempre per la ditta XXXXXXXX veniva presentato "Progetto di Adeguamento Sismico relativo ad un fabbricato per abitazioni parzialmente autorizzato (296, sub 4), di un locale verniciatura (ex 472), di un locale deposito-spogliatoio (ex 471), di un ufficio(ex 470, Sub 1 e Sub 2) e di un capannone marmeria (ex 473) realizzati in Sambiase alla località Bivio Bagni" (**vedi allegato G**).

Viste le domande di condono edilizio del 23/09/1986 e del 25/09/1986, prot. 43669 e prot. 43670 presentate dalla società XXXXXXXX e della domanda di XXXXXXXX, datata 23/05/1991 veniva rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria N. 2296.

In data 19/09/1991 il sindaco del Comune di Lamezia Terme rilasciava Certificato di Agibilità dei locali di cui era stata ottenuta

concessione in sanatoria per una superficie lorda coperta, compresa la tettoia, di 720 mq circa, e che era abitabile il locale posto al piano sottotetto.

Successivamente venivano rilasciate altre piccole autorizzazioni: in data 26/01/1993 veniva rilasciata dal sindaco di Lamezia Terme, alla XXXXXXXX, Autorizzazione N. 5 inerente il rifacimento del manto di copertura, sostituzione degli infissi esterni e lavori interni, per come previsto dal progetto esaminato in data 26/11/1992, n. 2 (**vedi allegato G**).

In data 10 settembre 1993 veniva rilasciata alla XXXXXXXX dal sindaco di Lamezia Terme, Autorizzazione N. 164 inerente la diversa distribuzione interna e la modifica dei prospetti per come previsto dal progetto approvato in data 17/06/1993, N. 5 (**vedi allegato G**).

Il Lotto N. 1, dalle verifiche e confronti effettuati, risulta gravato da abusi edilizi riguardanti la sala mostra - ufficio, i depositi e le tettoie prospicienti la strada statale 18 d.

Come già trattato per le opere difformi, relative a fabbricati facenti parte delle procedure esecutive, bisogna fare riferimento all'art. 40, comma 6 della legge N. 47/1985 concernente l'eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, nonché le ipotesi previste dal comma 59, dell'art. 2 della legge 23 dicembre 1996, N. 662.

Devono, però, essere rispettati due requisiti, ossia, le ragioni del credito devono essere sorte antecedentemente all'entrata in vigore del

decreto-legge N. 269/2003 (1° ottobre 2003) ed anche gli abusi devono essere stati commessi prima di tale data, specificatamente l'art. 32, comma 25 D.L. 269/03 prescrive che le opere devono essere ultimate entro il 31 marzo 2003.

Nel caso in esame entrambe le condizioni sono rispettate, ossia la realizzazione è antecedente all'entrata in vigore dell'art. 32, comma 25 del D.L. 269/03, e le ragioni del credito sono state originate successivamente alla data di entrata in vigore del decreto-legge N. 269/2003 (1° ottobre 2003).

A parere della scrivente è possibile richiedere (ed ottenere la concessione edilizia in sanatoria) e quindi risultare sanabili ai sensi della Legge 24 novembre 2003, N. 326 e della Circolare del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 07/12/2005, n. 2699.

Si procederà, pertanto, alla valutazione delle obblazioni e degli oneri di concessione per le unità immobiliari gravate da abusi secondo le caratteristiche riportati negli elaborati grafici allegati alla presente, rilevate nel corso del sopralluogo compiuto e confrontate con la documentazione raccolta.

**⇒ Foglio N. 82, particella N. 296, Sub 6 → LOTTO N. 1**

1. Ampliamento Totalmente abusivo: Esposizione-Ufficio → Superficie utile (89,40 +58,55) 147,95 mq; Magazzini → Superficie Utile 132,60 mq; Deposito → Superficie Utile 250,35 mq.

2. Modificazione della distribuzione interne che interessano generalmente tutti gli altri manufatti.

L'ampliamento è da considerarsi opera abusiva non denunciata per cui si potrà presentare istanza di condono edilizio sensi della Legge 24 novembre 2003, n. 326 e della Circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti del 7 dicembre 2005, n. 2699 che dispone per il caso in esame:

"Sono fatte salve anche le domande già presentate ai sensi dell'art. 40, comma 6 della legge n. 47/1985 relativo alla eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, nonché le ipotesi previste dal comma 59 dell'art. 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662. Il comma 6 dell'art. 40 della legge n. 47/1985, e le altre norme sopra richiamate, pertanto, devono essere lette alla luce della nuova normativa sul condono, reputandosi possibile la domanda di sanatoria purché la presentazione della stessa avvenga entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto-legge n. 269/2003 (1° ottobre 2003). L'eccezione prevista da tale norma è giustificata dalla esigenza di consentire agli acquirenti sulla base di una procedura esecutiva di regolarizzare l'acquisto di immobili dei quali, al momento della insorgenza delle ragioni di credito, non era conosciuta la natura abusiva".

Si procede alla valutazione di oblazione ed oneri di concessione per l'unità immobiliare secondo le caratteristiche riportati negli elaborati grafici allegati alla presente.

Superficie Utile (Su) mq 147,03; Superficie non Residenziale (Snr)

mq 33,43.

La Superficie complessiva, per come definito dall'art. 2 D.M. LL.PP n. 801 del 10/05/1977 è pari a:

Superficie complessiva (Sc)=Su+60%\$nr=mq 147,95 + (132,60 + 250,35) x 0,60 = mq 377,72.

In questo caso, la superficie da intendersi per intero è quella della zona espositiva e uffici, mentre per la restante trattasi esclusivamente di superficie non residenziale in quanto trattasi di magazzini impropriamente utilizzati per altri scopi più o meno nobili.

Ampliamento: La superficie utile dei locali è pari, come detto a mq 368,40.

#### Oblazione

Tipologia di abuso applicata 1;

mq 377,72 x 150,00 €/mq = € 56.658,00.

#### Oneri di Concessione

si fa riferimento alla tab. C allegata alle Legge 326/03 per immobili destinati alla residenza e Comuni con popolazione superiore a 10.001 abitanti.

mq 377,72 x 55,00 €/mq = € 20.774,60.

Quindi, in conclusione, relativamente alla tipologia di abuso N. 1, la cifra occorrente per Oblazione e Oneri di Concessione ammonta alla cifra di euro: (56.658,00 + 20.774,60) = euro 77.432,60.

Bisogna anche dire che il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è "salvo diritti di terzi", pertanto qualsivoglia autorizzazione

potrebbe essere rinnegata.

Inoltre, la "stecca" abusiva rientra nel limite di rispetto della strada pubblica, limite cimiteriale, etc, e quindi, si rende necessario l'ottenimento dei permessi e dei nulla-osta di enti terzi che potrebbero negare le autorizzazioni richieste.

Sono state riscontrate, inoltre, delle variazioni interne al complesso immobiliare che, però potrebbero rientrare nella classe di abuso individuata dalla Tipologia 6. "opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera b) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume".

Per tutti gli abusi ricadenti nella tipologia 6 si versa un'oblazione pari a 516,00 complessivi.

In riferimento alla documentazione da incorporare al fine del perfezionamento del condono edilizio e l'ottenimento della concessione in sanatoria relativamente al LOTTO 1, e ai sensi dell'allegato 1 alla Legge 24/11/2003, n. 326, bisogna aggiungere:

a) dichiarazione del richiedente resa ai sensi dell'art. 4 della Legge 4/01/1968, n. 15 (ora artt. 47 del d.P.R. n. 445 del 2000), corredata dalla documentazione fotografica, nella quale risulti la descrizione delle opere per le quali si chiede il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e lo stato dei lavori relativo;

b) Progetto rilievo delle opere per le quali si chiede la sanatoria e

documentazione fotografica;

c) Perizia Giurata a firma di un tecnico abilitato;

e) Dimostrazione dell'avvenuto accatastamento o delle variazioni catastali intervenute e allo scopo di adeguare la categoria e classe dell'edificio alla richiesta di condono edilizio, nonché uniformare il progetto rilievo con quanto dichiarato in catasto, da eseguirsi a carico di un tecnico abilitato;

f) Titolo di proprietà;

g) Progetto Scarichi Fognari;

h) Marca da bollo, nonché versamento per quanto richiesto dal competente ufficio tecnico per "Diritti di Segreteria";

i) Denuncia ai fini I.C.I. e denuncia ai fini della tassa sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (T.R.S.U.);

j) ulteriore documentazione eventualmente prescritta dal competente ufficio comunale.

Al fine di assolvere agli obblighi sopra riportati è ipotizzabile una cifra aggiuntiva, composta da compensi tecnici e spese varie, pari ad euro 5'000,00.

In conclusione, la cifra totale occorrente a sanare gli abusi edilizi del **Lotto N. 1** è pari ad Euro (77.432,60 + 5.000,00) = **euro 82.432,60** (salva diversa determinazione dell'ufficio tecnico).

In relazione al **Lotto N. 2 e N. 3**, per quanto riguarda la conformità urbanistica dei locali, occorre precisare che l'immobile è stato costruito con regolare Concessione Edilizia e successivamente è stata chiesta e

ottenuta, concessione edilizia in sanatoria.

La richiesta è stata presentata da **XXXXXXXXX I**, ai sensi dell'art. 13 della legge N. 47 del 28 febbraio 1985, rilasciata in data 14 dicembre 1992, con il N. 2553 presso il Comune di Lamezia Terme, per abusi realizzati in Viale Stazione - Via Gramsci (**vedi allegato G**).

La richiesta riguardava: "Il fabbricato costituito da tre corpi di fabbrica affiancati da giunto tecnico, a sei piani fuori terra, più seminterrato, di cui erano stati variati gli accessi che da via Gramsci venivano invece spostati sulla parete opposta rimanendo detta via solo di accesso per i negozi posti al piano terra, mentre al piano interrato vi erano i magazzini, al primo piano vi erano gli uffici e ai piani successivi le abitazioni" (**vedi allegato G**).

Dai riscontri effettuati tra la concessione edilizia ed il rilievo grafico dell'immobile emerge che vi sono alcune difformità: al piano Interrato vi è la presenza di una scala di collegamento veloce tra i due piani, ad uso esclusivo; al piano terra si riscontra una diversa distribuzione di alcuni spazi con la creazione di locali di servizio non previsti in fase di progettazione; la creazione di alcuni accessi, anziché delle finestre, creati al piano terra, lato sud, prospicienti il cortile condominiale.

Trattandosi, comunque, di opere difformi relative a fabbricati facenti parte delle procedure esecutive, bisogna fare riferimento all'art. 40, comma 6 della legge N. 47/1985 concernente la eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, nonché le ipotesi previste dal comma 59 dell'art. 2

della legge 23 dicembre 1996, N. 662.

Devono, però, essere rispettati due requisiti, ossia, le ragioni del credito devono essere sorte antecedentemente all'entrata in vigore del decreto-legge N. 269/2003 (1° ottobre 2003) ed anche gli abusi devono essere stati commessi prima di tale data, specificatamente l'art. 32, comma 25 D.L. 269/03 prescrive che le opere devono essere ultimate entro il 31 marzo 2003. Nel caso in esame entrambe le condizioni sono rispettate, ossia la realizzazione è antecedente all'entrata in vigore dell'art. 32, comma 25 del D.L. 269/03, e le ragioni del credito sono anteriori; le difformità riscontrate sono ascrivibili alla Tipologia 6. "opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera b) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume", le quali, si possono "sanare" con una semplice pratica edilizia quale la D.I.A. in sanatoria - art.22 D.P.R. 380/2001.

Naturalmente è obbligatorio versare un'ammenda (l'importo viene definito dal dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale) e adeguare la planimetria catastale.

La "sanatoria" in questione, anche considerando i valori massimi in termini di ammenda e compensi tecnici, assomma ad una cifra, comunque, risibile rispetto al valore del cespite, valutabile al più intorno a **1000,00-3.000,00 euro**, e pertanto, conteggiata quale cifra in detrazione al valore probabile di mercato.

Di seguito alcuni dei documenti, che la sottoscritta, ritiene necessari che l'acquirente sub-asta produca per il perfezionamento della pratica edilizia e l'ottenimento dell'autorizzazione relativamente al LOTTO 2, e ai sensi dell'allegato 1 alla Legge 24/11/2003, n. 326:

a) dichiarazione del richiedente resa ai sensi dell'art. 4 della Legge 4/01/1968, n. 15 (ora artt. 47 del d.P.R. n. 445 del 2000), corredata dalla documentazione fotografica, nella quale risulti la descrizione delle opere per le quali si chiede il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e lo stato dei lavori relativo;

b) Progetto rilievo delle opere per le quali si chiede la sanatoria e documentazione fotografica;

c) Dimostrazione dell'avvenuto accatastamento o delle variazioni catastali intervenute e allo scopo di adeguare la categoria e classe dell'edificio alla richiesta di condono edilizio, nonché uniformare il progetto rilievo con quanto dichiarato in catasto, da eseguirsi a carico di un tecnico abilitato;

d) Titolo di proprietà;

e) Marca da bollo da € 16,00, nonché versamento per quanto richiesto dal competente ufficio tecnico per "Diritti di Segreteria";

f) Denuncia ai fini I.M.U. e denuncia ai fini della tassa sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (T.R.S.U.);

g) ulteriore documentazione eventualmente prescritta dal competente ufficio comunale.

In ogni caso, per come detto, si tratta di modestissime cifre rispetto

al valore del lotto che comunque verranno detratte dal valore finale.

Bisogna aggiungere che proprio per il piano terra in esame vi è un contenzioso tra il condominio di **XXXXXXXXXX** e i fruitori attuali per l'abuso di utilizzo di alcuni accessi posti sul retro dello stabile, in adiacenza agli accessi al condominio.

In particolare l'accesso contestato sarebbe quello inerente il piccolo deposito ricavato nella porzione estrema del lato est e accessibile soltanto dall'esterno.

I condomini di questo accesso lamentano un uso inappropriato con mezzi pesanti tipo transpallet, utilizzati per trasporto dei prodotti.

In verità non è stata fatta nessuna menzione di tali accessi nella descrizione degli abusi da sanare, ma da un confronto con il tecnico e da quanto riscontrato nella realtà gli accessi risultano realizzati nella stessa epoca di tutto lo stabile; quindi, si è trattato di un mero errore materiale, di una svista nella redazione del progetto di concessione in sanatoria, come ha dichiarato il tecnico stesso.



### **QUESITO N. 13**

*Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per*

vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed 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.

La stima di un'immobile ha come risultato finale quella di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto d'indagine; nel caso specifico si tratta di stimare un complesso artigianale/industriale adibito a falegnameria - marmeria, un locale a negozio ed uno a magazzino deposito.

Per ottenere i valori cercati si deve indagare a fondo il mercato dove gli immobili sono ubicati e individuare beni simili a quelli oggetto di stima compravenduti negli ultimi anni nella stessa zona.

Il metodo estimativo adottato è quello diretto che si basa su un sistema ipotetico - deduttivo dimostrabile, e nello stesso tempo verificabile, ossia, consiste nel costruire una scala comparativa multi-parametrica di elementi caratterizzanti nei quali inquadrare con certezza il bene oggetto d'indagine.

La stima trova, come fondamento logico della valutazione, la comparazione tra l'immobile investigato ed altri di prezzo noto, con caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche simili; passando alla valutazione delle stesse e, sfruttando la metodologia, si arriva, infine, ad attribuire un valore al bene oggetto di indagine.

Il metodo estimativo basandosi, come detto, sul principio della comparazione, prevede la rilevazione di dati che offriranno un valore di stima tanto più preciso quanto più grande sarà il campione investigato.

Nel caso specifico la stima è finalizzata alla determinazione del valore di compravendita di complessi artigianali - industriali ubicati su via delle Terme, una delle principali arterie del centro di Sambiasse, di locali da adibire a negozi o botteghe e di locali con destinazione magazzini e locali di deposito in pieno centro a Sambiasse., ora Lamezia Terme.

I locali appartenenti al complesso artigianale, anche se non di recentissima costruzione, risultano in buono stato.

La maggior parte dei locali risultano edificati negli anni settanta e sono caratterizzati da finiture accettabili.

L'immobile, trovandosi in zona periferica rispetto al centro, anche se in posizione invidiabile poiché sorta su una strada di grande traffico, non è mai carente di parcheggi.

Anche i locali ad ufficio e il locale destinato a civile abitazione, sono caratterizzati da finiture buone per la tipologia nella quale ricadono, raggiungibili mediante un corpo scale in buono stato di conservazione, rifinito; l'immobile non è dotato di ascensore.

Il vantaggio è da ricercarsi nella vicinanza con la Strada Statale N. 18 diramata, che collega il centro di Lamezia Terme, Nicastro e Sambiasse, con il centro di Sant'Eufemia, dove sono collocati la stazione centrale, l'aeroporto e l'accesso all'Autostrada A3 Salerno - Reggio C., oltre all'accesso al mare.

Per determinare il valore degli immobili oggetto di pignoramento si è fatto ricorso ai prezzi delle compravendite individuate, confrontandole con i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni

immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio **(vedi allegato H)**.

Avendo rintracciato dei beni molto simili a quelli in esame, o quanto meno confrontabili, commercializzati negli ultimi tempi, è stato possibile ricavare i valori cercati tenendo conto della sua effettiva consistenza, previa riduzione delle diverse parti aventi "peso" economico differente, individuando con precisione un valore da attribuire all'unità di misura fondamentale, ossia, il metro quadrato.

Il valore cercato è quello cosiddetto unitario, cioè il costo di un'unità di superficie (un metro quadrato) per l'unità immobiliare, ma per fare questo bisogna indicare in modo univoco la superficie dell'immobile oggetto di stima.

L'estensione alla quale bisogna riferirsi, per quanto riguarda gli edifici, è la superficie commerciale, ossia quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresi degli stessi), sommata alla metà dell'area dei muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali; a questa bisogna aggiungere la superficie dei vani accessori, moltiplicati per un coefficiente che li rapporti alla superficie abitativa.

Si riportano di seguito i dati metrici scaturiti dal rilievo in sito, dalle osservazioni di misura, dalla successiva rappresentazione grafica e dall'elaborazioni di calcolo per i vari accessori.

Il complesso risulta autonomo ed indipendente, pignorato per

l'intero, e quindi, non è prevedibile alcun frazionamento, anzi in fase di accatastamento, visto l'utilizzo, si è ampliato.

Anche il negozio nonostante sia composto da tre subalterni, si ritiene, in questa prima fase per non smembrarlo vista l'esigua offerta di magazzini ampi nella zona, di trattarlo come un ambiente unico

### **LOTTO 1**

---

***Complesso industriale in buono stato di conservazione, sito nel territorio di Lamezia Terme, sezione di Sambiasè, riportato al foglio di mappa N. 82, particella N. 296, sub. 6, categoria D/7 "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", rendita € 12.070,00, Via delle Terme -, Piano T-1-2, e particelle limitrofe residuali riportate al foglio 82, NN. 723, 724, 725, 726, 728 e 731.***

Si tratta di un complesso artigianale - industriale di media grandezza, caratterizzato da una metratura adeguata al tipo di lavorazione cui era destinato, con la maggior parte dei locali allocati al piano terra, distribuiti in vari locali di media grandezza, aventi in comune la corte pavimentata con edificio multipiano destinato ad uffici ed abitazione, di vecchia costruzione.

Gli stabili, nel complesso, risultano in buono stato di conservazione e anche la corte e le tettoie; gli impianti tecnologici funzionanti, finiture a civile, pavimenti in cemento industriale nei capannoni, in marmo negli uffici, nelle sale espositive e nel piano sottotetto destinato ad abitazione, infissi esterni in legno.

Alcuni locali come gli uffici sono dotati di impianti di riscaldamento con termoconvettori posti nelle stanze più utilizzate.

**Calcolo superficie rilevata e misurata:**

La superficie alla quale bisogna riferirsi è quella commerciale, ossia quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle divisioni interne (cioè comprese delle stesse) e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali; a questa bisogna sommare la superficie dei vani accessori moltiplicati per un coefficiente che li rapporti alla superficie abitativa.

Si riportano di seguito i dati metrici scaturiti dal rilievo in sito e dalle osservazioni di misura, dalla successiva rappresentazione grafica, nonché, dalle elaborazioni di calcolo e delle osservazioni che la sottoscritta ha ritenuto peculiari al fine di ottenere il più probabile valore di mercato per ogni singolo lotto.

Dai rilievi effettuati, confrontati con la documentazione raccolta per il lotto in esame, sono scaturite le seguenti grandezze caratteristiche:

Capannone Marmeria = 434 mq

Uffici Amministrativi = 289 mq

Capannone Falegnameria = 208 mq

Deposito Falegnameria = 180 mq

Locale Verniciatura, Dep. = 114 mq

Esposizione, Medicheria, Dep. = 92 mq

Mensa = 35 mq

Esposizione, Ufficio = 173 mq

Magazzini = 266 mq

Deposito = 176 mq

Cabina Elettrica = 14 mq

Basamento in C.A. = 46 mq

Vasche = 22 mq

Passaggi e Piazzali = 2586 mq

Parcheggio = 1100 mq

Particelle Residuali = mq 500

E' il caso, ora di specificare, che le superfici del complesso edilizio non possono avere lo stesso "peso" economico, in quanto alcune di esse sono riferite precipuamente alle aree "produzione", altre rappresentano degli accessori alla stessa, oppure superfici a deposito, o ancora zona servizi, tettoie ed alcuni accessori.

Bisognerà, quindi, eseguire un'operazione di "omogeneizzazione" delle superfici tenendo conto dell'aspetto architettonico e funzionale degli accessori, della qualità, della forma e delle soluzioni tecniche riscontrate, della luminosità, dell'uso ed utilizzo.

### **Superfici Omogeneizzate**

► Superficie commerciale **Capannone**: mq 434;

Coefficiente di moltiplicazione adottato: 1,00.

• Superficie omogeneizzata **Capannone**: mq 434 x 1,00 = **mq**

**434.**

► Superficie commerciale **Uffici Amministrativi**: mq 289;

Coefficiente di moltiplicazione adottato: 0,80.

- Superficie omogeneizzata **Corpo Uffici**: mq 289 x 1,20 = mq

**346,80.**

- ▶ Superficie commerciale **Capannone Falegnameria**: mq 208;

Coefficiente di moltiplicazione adottato: 1,00.

Superficie omogeneizzata **Capannone**: mq 208 x 1,00 = **mq 208.**

- ▶ Superficie commerciale **Deposito Falegnameria**: mq 180;

Coefficiente di moltiplicazione adottato: 0,40.

Superficie omogeneizzata **Deposito Falegnameria**: mq 180 x 0,40

= **mq 72.**

- ▶ Superficie commerciale **Locale Verniciatura**: mq 114;

Coefficiente di moltiplicazione adottato: 0,60.

- Superficie omogeneizzata **Locale Verniciatura**: mq 114 x 0,60 =

**mq 68,4.**

- ▶ Superficie commerciale **Esposizione, Medicheria**: mq 92;

Coefficiente di moltiplicazione adottato: 1,10.

- Superficie omogeneizzata **Capannone**: mq 92 x 1,10 = **mq**

**101,2.**

- ▶ Superficie commerciale **Mensa**: mq 35;

Coefficiente di moltiplicazione adottato: 1,00.

- Superficie omogeneizzata **Capannone**: mq 35 x 1,00 = **mq 35.**

- ▶ Superficie commerciale **Esposizione, Ufficio**: mq 173;

Coefficiente di moltiplicazione adottato: 1,10.

- Superficie omogeneizzata **Esposizione, Ufficio**: mq 173 x 1,10 =

**mq 190,3.**

- ▶ Superficie commerciale **Magazzini**: mq 266;

Coefficiente di moltiplicazione adottato: 0,6.

- Superficie omogeneizzata **Magazzini**: mq 266 x 0,6 = **mq 159,6.**

- ▶ Superficie commerciale **Deposito**: mq 176;

Coefficiente di moltiplicazione adottato: 0,3.

- Superficie omogeneizzata **Magazzini**: mq 176 x 0,3 = **mq 52,8.**

#### **Vani Accessori - Esterno**

- ▶ Superficie commerciale **Basamento in C.A.**: mq 46;

Coefficiente di moltiplicazione adottato: 0,10.

- Superficie omogeneizzata **Basamento in C.A.** e Vasche = mq  
46 + 22 = 68 x 0,2 = **mq 13,6.**

- ▶ Superficie commerciale **Cabina Elettrica**: mq 14;

Coefficiente di moltiplicazione adottato: 0,25.

- Superficie omogeneizzata **Cabina Elettrica**: mq 14 x 0,25 = **mq**

**3,5.**

- ▶ Superficie commerciale **Passaggi e Piazzali asfaltati**: mq 2586;

Coefficiente di moltiplicazione adottato: 0,05.

- Superficie omogeneizzata **Passaggi e Piazzali asfaltati**: mq 2586  
x 0,05 = **mq 129,3.**

- ▶ Superficie commerciale **Particelle Residuali**: mq 500;

Coefficiente di moltiplicazione adottato: 0,025.

- Superficie omogeneizzata **Particelle Residuali**: mq 500 x 0,05 =

**mq 12,5.**

• **Totale Superficie Commerciale (omogeneizzata) = mq 1.827**

Si è in presenza di un opificio ubicato in un'area non proprio "periferica", anzi strategica dal punto di vista logistico, in quanto situato a cavallo della Città di Lamezia Terme Sambiase e Sant'Eufemia, distante circa 8 Km dall'imbocco autostradale e ad 1Km dalla strada principale che conduce a Nicastro.

Il valore unitario dei cespiti verrà abbattuto in piccola percentuale.

Lo stato dell'arte. Il livello di conservazione degli immobili è discreto, sia con riguardo agli interni, sia con riferimento agli impianti e sia per quanto attiene alla copertura; bisognerebbe soltanto terminare alcuni locali che sono rimasti allo stato rustico.

Il complesso immobiliare risulta posizionato in una zona dove non ci sono molte attività simili per cui è difficile trovare dei prezzi nella stessa zona che ne esprimano il valore simile.

L'offerta immobiliare nella zona risulta limitata mentre è molto ricca in aree limitrofe, ed esagerata nella zona industriale di Lamezia Terme, dove sono in vendita capannoni ampissimi con tanto di corte, con qualità dei beni a volte superiore rispetto a quelli in esame.

Dall'analisi effettuata sul posto da indagini dirette e con riferimento alle stime offerte dall'agenzia delle entrate, gli stabilimenti che hanno un livello di finiture "normali" hanno quale valore unitario medio di mercato, cifre oscillanti tra Euro 430,00 e 475,00, mentre, da confronti con altri beni in vendita, i prezzi medi variano da Euro 550,00 -

600,00 - 650,00.

Si tenga conto che le finiture dei cespiti facenti parte delle offerte immobiliari prese a riferimento in alcuni casi sono di recente fattura, con finiture e qualità eccellenti (**vedi allegato I**).

Di conseguenza, per i valori offerti dalle compravendite di beni simili, il valore unitario medio da considerarsi risulta pari ad euro 600,00 al metro quadrato.

Bisogna, poi, fare riferimento ai prezzi medi di mercato dei capannoni prefabbricati nuovi che per la tipologia come quella in esame sono relativamente modesti.

Quindi, il valore unitario più probabile per il cespite in esame è pari ad **euro 600,00** tenendo, altresì, conto dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, nonché, per eventuali spese insolute).

Tenuto conto della superficie commerciale che è quantificabile, come visto precedentemente, in **mq 1.827** avremo un valore del lotto pari ad euro 1.096.200,00; a tale valore andranno sottratte le spese attinenti alla demolizione delle opere non idonee staticamente e della sanatoria delle opera abusive.

Considerando altresì, tutte le eventuali somme i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, che la quota di proprietà pignorata è pari a 1/1, al netto delle spese di sanatoria (demolizione

delle opere abusive e condono edilizio) il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare che costituisce il Lotto Unico è pari ad **euro 1.000.000,00** (unmilione di euro), valore arrotondato.

## **LOTTO N. 2**

---

Locale commerciale nel territorio di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, costituito da tre diversi subalterni, riportati al foglio di mappa N. 84, particella N. 1136, Sub 4, Sub 43 e Sub. 44, z. c. 1, categoria C/1 "Negozzi e Botteghe", rendita (€ 1.043,60 + € 618,66 + € 1.012,36), in totale di Euro 2674,62, via Gramsci, Piano T.

Dai rilievi effettuati, confrontati con la documentazione raccolta, per il lotto in esame, sono scaturite le seguenti grandezze caratteristiche:

Altezza Piano = 3,50 m.

Superficie Commerciale:

Area Negozio: 452 mq

Zona deposito: 27,77 mq

Scala Interna: 12,40 mq

Zona Ufficio: 8,43 mq

Servizi Igienici: 20,40 mq

E' il caso, ora, di specificare, che le superfici del cespite non possono avere lo stesso "peso" economico, in quanto alcune di esse sono riferite precipuamente alle aree "produzione e vendita", altre rappresentano degli accessori alla stessa, oppure superficie a deposito o ancora uffici o locali di servizio.

Dai rilievi e controlli effettuati, per come ampiamente descritto ai quesiti precedenti, l'estensione che concretamente potrà avere il valore unitario maggiore è quella riferita al locale commerciale vero e proprio.

Tutti gli altri cespiti, invece, in considerazione dello stato dell'arte, della destinazione, dell'uso e della costituzione avranno sicuramente valori unitari minori.

Bisognerà, quindi, eseguire un'operazione di "omogeneizzazione" delle superfici tenendo conto dell'aspetto architettonico e funzionale degli accessori, della qualità, della forma e delle soluzioni tecniche riscontrate, della luminosità, dell'uso ed utilizzo.

Di seguito, quindi le superficie conteggiate per l'intero:

▶ Superficie commerciale **Negozi**: mq 452;

Coefficiente di moltiplicazione adottato: 1,00.

• Superficie omogeneizzata **Negozi**: mq 452 x 1,00 = **mq 452**.

▶ Superficie commerciale **Deposito**: mq 27,77;

Coefficiente di moltiplicazione adottato: 0,90.

• Superficie omogeneizzata **Deposito**: mq 27,77 x 0,90 = **mq**

**24,99**.

**Vani accessori:**

□ Superficie Commerciale "Servizi": mq 20,40;

coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto dell'aspetto architettonico e funzionale del manufatto, della qualità, della forma e delle soluzioni tecniche riscontrate e dell'ubicazione: 0,80.

Superficie "Servizi", omogeneizzata = mq 20,40 x 0,80 = **16,32** mq.

□ Superficie Commerciale Ufficio: mq 8,43;

coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto dell'aspetto architettonico e funzionale del manufatto, della qualità, della forma e dell'ubicazione: 0,70.

Superficie "Ufficio", omogeneizzata = mq 8,43 x 0,85 = **7,16** mq.

□ Superficie Scala Interna: mq 12,40;

coefficiente di moltiplicazione adottato, tenendo conto dell'aspetto architettonico e funzionale dell'accessorio, della qualità, della forma e delle soluzioni tecniche riscontrate e dell'ubicazione: 0,5.

Superficie "Scala", omogeneizzata = mq 12,40 x 0,50 = **6,20** mq.

In conclusione, quindi, la superficie complessiva "omogeneizzata" del compendio immobiliare è pari a **mq 506,67**.

Considerando che si è alla presenza di un Locale commerciale – supermercato ubicato su una strada di grande comunicazione, posto nel centro urbano di Sambiasse, avente uno stato di conservazione discreto sia per quanto attiene agli interni, sia con riferimento all'esterno e sia con attinenza agli impianti e agli accessori, valutando, altresì, l'epoca di costruzione e tenendo ben presente il fatto che il cespite è libero (a meno delle attrezzature tecniche a corredo dell'attività commerciale) possiamo determinare il valore unitario del cespite.

Dall'analisi effettuata sul posto da indagini e presso l'agenzia delle entrate, i locali commerciali che hanno un livello di finiture "normali" hanno quale valore unitario medio di mercato cifre oscillanti tra Euro 900,00 e 1.100,00 al metro quadrato, mentre da confronti con

altri beni in vendita i prezzi medi variano da Euro 1070,00 – 1.300,00 al metro quadrato a seconda dell'estensione delle porzioni commerciali, finiture superiori, posizioni vantaggiose, accessori prestigiosi, etc.

Relativamente ai valori forniti dall'agenzia delle entrate, bisogna precisare che l'estensione del bene in esame è atipica, ovvero, decisamente maggiore rispetto al taglio di altri negozi presi a base di valutazione e commercializzati in zona.

Considerando la tipologia del cespite immobiliare oggetto di stima, con riguardo all'estensione e del livello manutentivo, si ritiene di applicare il valore medio delle compravendite ovvero, **euro 1.200,00** al metro quadrato (anche perché la tipologia del cespite non è assimilabile al "Locale commerciale tipico").

Quindi, il valore unitario più probabile per il cespite in esame è pari ad euro:  $506,67 \text{ mq} \times 1200,00 \text{ €/mq} = \text{euro } 609.204,00$  (tenendo altresì, conto dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, nonché, per eventuali spese insolute).

Considerando altresì, tutte le eventuali somme, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, che la quota di proprietà ricadente nel fallimento è pari a 1/1, al netto delle spese di sanatoria, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare che costituisce il Lotto N. 2 è pari ad euro 600.000,00 (seicentomila euro), valore arrotondato.

**LOTTO N. 3 – Locale Magazzino nel territorio di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasse, riportato al foglio di mappa N. 84, particella N. 1136, Sub 45, z. c. 1, categoria C/2 "Magazzini e locali di deposito", rendita Euro 568,93, via Gramsci, Piano S1.**

Dai rilievi effettuati, confrontati con la documentazione raccolta, per il lotto in esame, sono scaturite le seguenti grandezze caratteristiche:

Altezza Piano = 3,90 m.

Superficie Commerciale:

Area Magazzino: 477,60 mq

**Valore probabile di Mercato:**

Considerando che si è in presenza di un'unità immobiliare ubicata nel Comune di Lamezia Terme - Sambiasse, caratterizzata da uno stato di conservazione buono, e che anche l'immobile è in buono stato manutentivo, considerando l'epoca di costruzione possiamo desumere il prezzo medio di mercato.

L'unità immobiliare è, infatti, posizionata nel centro cittadino di Sambiasse; è stato possibile individuare altri immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

Non solo ma il "taglio" delle unità immobiliari "offerte" sul mercato si rivolgono ad una vastissima "casistica" commerciale e solo "scegliendo" tra la tipologia a più ampia rappresentazione è stato possibile ottenere dei valori unitari accettabili ed utilizzabili.

E' stato necessario selezionare tra le svariate offerte, quelle che anche per ubicazione e destinazione finale fossero compatibili con i

cespiti in esame.

Dall'analisi effettuata sul posto da indagini e presso l'agenzia delle entrate, i locali commerciali che hanno un livello di finiture "normali" hanno quale valore unitario medio di mercato cifre oscillanti tra Euro 380,00 e 455,00 al metro quadrato, mentre da confronti con altri beni in vendita i prezzi medi variano da Euro 495,00 – 600,00 al metro quadrato a seconda dell'estensione delle porzioni commerciali, finiture superiori, posizioni vantaggiose, accessori prestigiosi, etc. Si è scelto di utilizzare il valore ottenuto dalle compravendite di beni simili pari a euro 600/mq in quanto l'offerta di beni di tale entità risulta scarsa.

---

***Calcolo superficie rilevata e misurata:***

☞ superficie commerciale dell'unità immobiliare rilevata e misurata, piano 2°: **mq 477,60**

***Valore probabile di Mercato:***

Quindi, il valore unitario più probabile per il cespite in esame è pari ad euro:  $477 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = \text{euro } 286.200,00$

Tenendo altresì, conto dello stato d'uso, della manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso del medesimo, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, dell'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, nonché, per eventuali spese insolute, considerando altresì, tutte le eventuali somme, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, che la quota di proprietà ricadente nella procedura è pari a 1/1, il valore più probabile di mercato dell'unità immobiliare che costituisce il Lotto N. 3 è pari ad **euro**

280.000,00 (duecentoottantamila euro), valore arrotondato.

## **QUESITO N. 14**

*Riepilogo finale descrittivo dei singoli beni*

### **LOTTO N. 1**

**Qualità dell'immobile:** Piena Proprietà di un complesso artigianale - industriale costituito da una serie di capannoni e servizi annessi tra cui uffici, sale espositive, servizi per i dipendenti, magazzini e depositi, vasche di decantazione dell'acqua, una vasta corte a servizio dell'attività, utilizzati per la lavorazione del marmo e del legno. Gli stabili presenti nel complesso presentano finiture buone anche se lo stabile non è di recentissima costruzione ma è stato ripreso negli ultimi anni. Gli infissi dei vari fabbricati sono in legno, alcuni pavimenti in marmo, altri in cemento industriale. L'impianto idrico è funzionante, così come l'impianto elettrico sottotraccia; nella zona uffici è, altresì, presente l'impianto di climatizzazione; le porte interne in legno di buona fattura.

**Composizione:** Appezamento di terreno di forma trapezoidale su cui ricadono una moltitudine di fabbricati tra cui, un edificio adibito a capannone marmeria, un edificio amministrativo a tre piani fuori terra, un capannone adibito a falegnameria e deposito, un edificio adibito a zona verniciatura con un piccolo locale deposito, un fabbricato adibito a zona espositiva, medicheria e servizi, un fabbricato utilizzato come mensa, un fabbricato posto lungo il confine Nord, adibito ad esposizione, uffici, magazzini e deposito, una cabina elettrica, un basamento in c.a., alcune vasche di decantazione dell'acqua, un piazzale asfaltato utilizzato parte come parcheggio, parte come manovra e deposito. L'accesso all'area avviene da due cancelli carrabili in ferro da via delle Terme. Sono state rilevate delle difformità edilizia consistenti riguardanti soprattutto la "stecca" di edifici affiancati a via della Terme, mentre per altri accessori si deve prevedere lo smantellamento.

**Proprietà:** La proprietà dell'immobile spetta esclusivamente alla "Fratelli Caporale S.R.L." società eseguita per l'intero.

**Possesso:** Porzione dei beni appartenenti al complesso, ovvero i beni appartenenti alla stecca, lato strada comprendente Sala Riunioni, Ufficio e Magazzino, sono stati locati dal Tribunale di Lamezia Terme in persona del custode giudiziario Avv. Riccardo Folino alla società **XXXXXXXXX** con sede in Lamezia Terme, per la durata di un anno a partire dal 01/08/2013, fino al 31/07/2014, quindi di fatto il contratto è in fase di rinnovo.

**Ubicazione:** Via delle Terme, Lamezia Terme (ex Comune di Sambiasè) snc, piano t, 1,2.

**Individuazione Catastale:** Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasè, **Foglio di mappa 82, Particella 296, sub. 6**, z.c. 1, categoria D/7, " Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, rendita Euro 12.070,00; piano t,1,2, via delle Terme, snc; **Particella 726**, uliveto, cl. 2, ca 46, R.D Euro 0,26, R.A. Euro 0,17; **Particella 731**, uliveto, cl. 1, ca 53, R.D Euro 0,40, R.A. Euro 0,21; **Particella 725**, uliveto, cl. 2, ca 88, R.D Euro 0,50, R.A. Euro 0,32; **Particella 728**, uliveto, cl. 1, are 135, R.D Euro 1,01, R.A. Euro 0,52; catastalmente in testa a: **XXXXXXXXX**

**Confini:** → **Nord:** Strada Statale; **Est:** **XXXXXXXXX**; **Sud:** **XXXXXXXXX**  
**Ovest:** Via Comunale.

**Provenienza del bene:** Atto di Compravendita a rogito del notaio **XXXXXXXXX** del 31/12/1990, rep. N. 114.889, Registrato a Lamezia Terme il 17/01/1991 e Trascritto a Catanzaro il 11/01/1991, R.G. 994, R.P.908 ;

Atto di Compravendita a rogito del notaio **XXXXXXXXX** del 10/03/1999, rep. N. 58806, Registrato a Lamezia Terme il 23/03/1999 e Trascritto a Catanzaro il 18/03/1999, R.G. 5053, R.P. 3942.

**Comproprietari:** Nessuno.

**Iscrizioni e Trascrizioni:** *Ipoteca Volontaria* del 01/10/1999, R.P. N. 2827, R.G. N. 20278 a favore di Fincalabra S.p.A.; *Ipoteca Volontaria* del 09/01/2004, R.P. N. 43, R.G. N. 340 a favore di MPS Merchant Banca per le Piccole e Medie Imprese S.p.A.; *Ipoteca Volontaria* del 26/01/2006, R.P. N. 179, R.G. N. 1814 Monte Dei Paschi di Siena per l'impresa S.p.A.; *Ipoteca Legale* del 22/01/2010, R.P. N. 88, R.G. N. 1028 a favore di Equitalia ETR S.p.A.; *Ipoteca Legale* del 05/11/2010, R.P. N. 3863, R.G. N. 17880 a favore di Equitalia ETR S.p.A.; *Ipoteca Legale* del 10/03/2011, R.P. N. 658, R.G. N. 3662 a favore di Equitalia ETR S.p.A.; **Verbale di Pignoramento Immobili** del 15/11/2011, R.P. N. 11343, R.G. N. 15568 a favore di Fincalabra S.p.A.; **Verbale di Pignoramento Immobili** del 15/12/2011, R.P. N. 12592, R.G. N. 17190 a favore di MPS Capital Service S.p.A.; *Ipoteca Giudiziale* del 29/02/2012, R.P. N. 217, R.G. N. 3249 a favore di Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.A.; **Sentenza dichiarativa di Fallimento** del 07/06/2013, R.P. N. 5777, R.G. N. 8434 a favore di XXXXXXXX

**Costo Cancellazioni Formalità:** Euro 13.996,56 per spese di cancellazione cui si sommano euro 2.000 per onorari.

**Spese Ordinarie Condominiali:** Non previste.

**Regolarità edilizia:** Licenza Edilizia rilasciata in data 24/08/1968 dal sindaco di Sambiasse con il N. 200, beni descritti sono stati oggetto di richieste di sanatoria ex art. 31 della suddetta legge N. 47/85 giuste domande presentate da XXXXXXXX e dalla società XXXXXXXX. Sono state riscontrate delle difformità edilizie evidenti per le quali è possibile il ricorso al regime di condono speciale.

**Abitabilità:** Certificato di Abitabilità e Agibilità rilasciata in data 19/09/1991.

**Valore a base d'asta:** euro 1.000.000,00 (unmilione di euro), al netto delle spese di condono.

**LOTTO N. 2**

**Qualità dell'immobile:** Piena Proprietà di un locale commerciale al piano terra di un edificio a maggiore consistenza, che sebbene non di recente costruzione, gode di uno stato manutentivo accettabile, con struttura portante in c.a.. Il locale presenta finiture discrete, pavimento in gres e sottofondo da revisionare, rivestimenti servizi con piastrelle, impianto idrico funzionante, così come l'impianto elettrico con canaline; non è presente l'impianto di climatizzazione. Gli infissi esterni in materiale plastico sono efficienti, dotati di serrande antieffrazione con griglia in ferro, le porte interne in legno di buona fattura. I locali risultano ben creati ed illuminati.

**Composizione:** Ai locali si accede da via Gramsci sulla quale prospettano 14 vetrine espositive; il negozio si compone di tre subalterni affiancati che vengono utilizzati come punto vendita di una catena discount. Lo spazio interno è privo di divisioni tranne quelle dell'ufficio, i servizi igienici e la separazione con i vani scala condominiali. E' stata rilevata una modesta difformità nella disposizione degli spazi interni.

**Proprietà:** La proprietà dell'immobile spetta esclusivamente alla società **XXXXXXXXX**, società eseguita per l'intero.

**Possesso:** Attualmente i locali, sia al piano terra che al piano seminterrato (Lotto N. 3), sono locati alla società **XXXXXXXXX** con sede in Lamezia Terme, una porzione dal 01/01/2003 fino al 31/12/2014 e la porzione rimanente dal 01/10/2003 al 01/10/2015.

**Ubicazione:** Incrocio tra via Gramsci e via Eroi di Sapri, Lamezia Terme (ex Comune di Sambiasè), piano t.

**Individuazione Catastale:** Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasè, Foglio di mappa N. 84

**particella 1136, sub. 4**, categoria C/1 "Negozzi e botteghe" e rendita € Euro 1.043,60; foglio di mappa N. 84 **particella 1136, sub. 43**, categoria C/1 "Negozzi e botteghe" e rendita € 618,66; foglio di mappa N. 84 **particella 1136, sub. 44**, categoria C/1 "Negozzi e botteghe" e rendita € 1.012,36, intestati alla XXXXXXXX con sede in Lamezia dal Terme. Il bene comune non censibile, ovvero la corte comune condominiale che collega sul retro dei locali dove sfociano altri accessi è individuato al foglio 84, particella 1136, sub 52.

**Confini:** → **Nord:** Via Gramsci; **Est:** Cortile condominiale; **Sud:** Cortile condominiale; **Ovest:** Via Eroi di Sapri.

**Provenienza del bene:** Atto di compravendita del notaio XXXXXXXX del 08/06/1995, Rep 48172 registrato a Lamezia Terme il 26/07/1995 e trascritto a Catanzaro il; 24/06/1995, R.G. 11097 ed R.P. 9007; Atto di compravendita a rogito della dott. XXXXXXXX, notaio in Lamezia Terme, rep. 48173, registrato a Lamezia Terme il 26/06/1999, trascritto a Catanzaro il 24/06/1995, R.G. 11098 ed R.P. 9008; Atto di Compravendita del 17/10/1997, a rogito della dott.ssa XXXXXXXX Rep. 519, Registrato a Lamezia Terme il 21/10/1997 e trascritto a Catanzaro il 22/10/1997, R.G. 20607, R.P.17255.

**Comproprietari:** Nessuno.

**Iscrizioni e Trascrizioni:** **Ipoteca Volontaria** del 23/12/1996, R.P. N. 2018, R.G. N. 23508, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A; **Ipoteca Volontaria** del 01/10/1999, R.P. N. 2827, R.G. N. 20278 a favore di Fincalabra S.p.A.; **Ipoteca Volontaria** del 09/01/2004, R.P. N. 43, R.G. N. 340 a favore di MPS Merchant Banca per le Piccole e Medie Imprese S.p.A. **Ipoteca Volontaria** del 26/01/2006, R.P. N. 179, R.G. N. 1814 Monte

Dei Paschi di Siena per l'impresa S.p.A; **Ipoteca Legale** del 10/03/2011, R.P. N. 658, R.G. N. 3662 a favore di Equitalia ETR S.p.A.; **Verbale di Pignoramento Immobili** del 15/11/2011, R.P. N. 11343, R.G. N. 15568 a favore di Fincalabra S.p.A.; **Verbale di Pignoramento Immobili (1-2-3)** del 15/12/2011, R.P. N. 12592, R.G. N. 17190 a favore di MPS Capital Service S.p.A; **Ipoteca Giudiziale** del 29/02/2012, R.P. N. 217, R.G. N. 3249 a favore di Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.A.; **Sentenza dichiarativa di Fallimento** del 07/06/2013, R.P. N. 5777, R.G. N. 8434 a favore **XXXXXXXXX** **Costo Cancellazioni Formalità:** Euro 14,901,84 per spese di cancellazione cui si sommano euro 2.000 per onorari.

**Spese Ordinarie Condominiali:** euro 1000,00 circa annue.

**Regolarità edilizia:** Concessione Edilizia N. 1858 rilasciata dal sindaco del Comune di Lamezia Terme in data 27/10/1988; in data 14 dicembre 1992 è stata rilasciata, dalla Commissione Straordinaria della città di Lamezia Terme una nuova Concessione Edilizia N. 2553. Rispetto alla planimetria agli atti ed al progetto-rilievo sono state rilevate alcune piccole difformità sanabili.

**Abitabilità:** Rilasciata in data 14/12/1991.

**Valore a base d'asta:** euro 600.000,00 (seicentomila euro), al netto delle spese di condono.

### **LOTTO N. 3**

**Qualità dell'immobile:** Piena Proprietà di un magazzino al piano seminterrato, di un edificio a maggiore consistenza, che sebbene non di recente costruzione, gode di uno stato manutentivo accettabile, con struttura portante in c.a.. Il magazzino presenta finiture buone, pavimento in gres, l'impianto idrico funzionante nel piccolo servizio igienico, l'impianto elettrico con canaline, non è presente l'impianto di climatizzazione, mentre sono presenti delle prese d'aria collegate a dei ventilatori. I locali, interrati dispongono, inoltre, di alcune luci poste sulle pareti esposte a nord, prendendo l'illuminazione da alcune zone del marciapiede posto al livello strada realizzato con mattoncini in vetro-cemento. Gli infissi esterni in ferro sono efficienti, le porte d'accesso, ad ante, sono realizzate anch'esse in ferro. Il magazzino è dotato di una scala di collegamento rivestita in marmo che conduce al primo piano, e di cui se ne deve prevedere la demolizione nel caso di aggiudicazione dei due piani a soggetti diversi.

**Proprietà:** La proprietà dell'immobile spetta esclusivamente alla società **XXXXXXXXX** società esecutata per l'intero.

**Possesso:** Attualmente i locali, sia al piano terra (Lotto N. 2) che al piano seminterrato, sono locati alla società **XXXXXXXXX**, con sede in Lamezia Terme, una porzione dal 01/01/2003 fino al 31/12/2014 e la porzione rimanente dal 01/10/2003 al 01/10/2015.

**Ubicazione:** Incrocio tra via Gramsci e via Eroi di Sapri, Lamezia Terme (ex Comune di Sambiase), piano S1.

**Composizione:** Il magazzino al piano seminterrato è raggiungibile

dal corridoio di distribuzione condominiale, posto sul lato destro dei locali, che si innesta, sul lato Est, alla rampa cementata che conduce a via Gramsci. L'ingresso ai magazzini è garantito da quattro accessi metallici, tre dei quali, di notevoli dimensioni ed è suddiviso in tre porzioni da pareti divisorie erette in prossimità della struttura portante. La forma del locale è regolare. E' stata rilevata una modesta difformità nella disposizione degli spazi interni.

**Individuazione Catastale:** Catasto Urbano del Comune di Lamezia Terme, sezione censuaria di Sambiasè, foglio di mappa **N. 84 particella 1136, sub. 45**, categoria C/2 "Magazzini e locali di deposito" e rendita € 568,93 catastalmente in testa a XXXXXXXX.. Il bene comune non censibile, ovvero il corridoio condominiale che collega al magazzino sottostrada, è individuato al foglio 84, particella 1136, sub 40.

**Confini:** → **Nord:** Terrapieno; **Est:** Rampa condominiale **Sud:** Corridoio Condominiale **Ovest:** Altra ditta.

**Provenienza del bene:** **Atto di compravendita** del notaio XXXXXXXX del 08/06/1995, Rep 48172, registrato a Lamezia Terme il 26/07/1995 e trascritto a Catanzaro il; 24/06/1995, R.G. 11097 ed R.P. 9007;

**Comproprietari:** Nessuno.

**Iscrizioni e Trascrizioni:** **Ipoteca Volontaria** del 23/12/1996, R.P. N. 2018, R.G. N. 23508, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.; **Ipoteca Volontaria** del 09/01/2004, R.P. N. 43, R.G. N. 340 a favore di MPS Merchant Banca per le Piccole e Medie Imprese S.p.A.; **Ipoteca Volontaria** del 26/01/2006, R.P. N. 179, R.G. N. 1814 Monte Dei Paschi di

Siena per l'impresa S.p.A.; **Verbale di Pignoramento Immobili** del 15/12/2011, R.P. N. 12592, R.G. N. 17190 a favore di MPS Capital Service S.p.A; **Ipoteca Giudiziale** del 29/02/2012, R.P. N. 217, R.G. N. 3249 a favore di Banca Popolare del Mezzogiorno S.p.A.; **Sentenza dichiarativa di Fallimento** del 07/06/2013, R.P. N. 5777, R.G. N. 8434 a favore XXXXXXXX **Costo Cancellazioni Formalità:** Euro 14,901,84 per spese di cancellazione cui si sommano euro 2.000 per onorari.

**Spese Ordinarie Condominiali:** euro 300,00 circa annue.

**Regolarità edilizia:** Concessione Edilizia N. 1858 rilasciata dal sindaco del Comune di Lamezia Terme in data 27/10/1988; in data 14 dicembre 1992 è stata rilasciata dalla Commissione Straordinaria della città di Lamezia Terme una nuova Concessione Edilizia N. 2553. Sono state rilevate delle modeste difformità edilizie sanabili.

**Abitabilità:** Rilasciata in data 14/12/1991.

**Valore a base d'asta: euro 280.000,00** (duecentoottantamila euro), al netto delle spese di sanatoria.

## **Risposta al Quesito N. 15, in allegato**

*Nel ringraziarla per la fiducia accordatami rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.*

**LAMEZIA TERME 22/09/2014**

**IL C.T.U.**

.....