

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

G. E. dr^{ssa} Adele Foresta

Procedura esecutiva iscritta al n. 48/2017 R.G.E.

Promossa da
Monte Paschi di Siena
(Avv. Napoli Francesco)

avverso

**-CONSULENZA DI ESPERTO PER LA STIMA -
RELAZIONE**

Geometra Antonio Filippa
via G. Tomaino n.4 - 88046 Lamezia Terme
Tel. e fax 0968-442933 - Cell. 360-966652 -
E-mail: filippa.antonio@libero.it - Pec: antonio.filippa@geopec.it

Sommario

PREMESSA	2
Risposta al quesito n. 1	7
Risposta al quesito n. 2	7
Risposta al quesito n. 3	7
Risposta al quesito n. 4	8
Risposta al quesito n. 5	25
Risposta al quesito n. 6	29
Risposta al quesito n. 7	31
Risposta al quesito n. 8	34
Risposta al quesito n. 9	35
Risposta al quesito n. 10	40
Risposta al quesito n. 11	43
Risposta al quesito n. 12	54
Risposta al quesito n. 13	58
Risposta al quesito n. 14	64
Risposta al quesito n. 15	66
Risposta al quesito n. 16	72
Risposta al quesito n. 17	78

PREMESSA

Lo scrivente **Antonio Filippa**, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Catanzaro con il numero 2320, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Lamezia Terme;

➤Essendo stato nominato esperto per la stima nel procedimento in epigrafe il giorno **22 settembre 2017** dal Giudice dell'Esecuzione dr^{ssa} Adele Foresta;

➤Avendo prestato *il giuramento e accettazione dell'incarico di stima*, avanti il funzionario giudiziario area III della Cancelleria in data **26 settembre 2017**;

➤Ha proceduto alla redazione della presente relazione peritale al fine di presentare la stima degli immobili pignorati nell'ambito della presente procedura esecutiva iscritta al n. **48/2017** del R.E., siti in agro dei Comuni di Maida e di Lamezia Terme sezione Sant'Eufemia Lamezia.

In data **26 settembre 2017**, il giudice dell'esecuzione del Tribunale di Lamezia Terme, dr^{ssa} Adele Foresta, poneva allo scrivente Antonio Filippa, nella sua qualità di esperto incaricato della stima, i seguenti quesiti:

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 17;

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 17;
per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

¹Si riporta il testo vigente del comma 2 dell'art. 567 c.p.c.: "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari."



4. identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi) e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al q.e.
5. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisi altresì; se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti.
6. valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
7. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;
8. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
9. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od 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, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);
10. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutesi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque

risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;

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

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

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

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

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



necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

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

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

L'esperto, dopo aver provveduto allo studio accurato degli atti di causa, procedeva alla convocazione del sopralluogo (fissato per il giorno 18 ottobre 2017, ore 9.30), preordinato all'espletamento dell'incarico affidatogli dal G.E., con p.e.c. n. identificativo messaggio 285.2017.1006165029.08839.10.1.68 @pec.aruba.it del giorno 6 ottobre 2017, inviata al legale della parte procedente, Avv. Francesco Napoli, presso l'indirizzo di posta elettronica certificata del legale: francesconapoli@pecstudio.it (cfr. allegato n.8 – elab.n.8.2) e alle parti debentrici, mediante raccomandate AVR, del 6 ottobre 2017, inviate rispettivamente alla società [redacted]

[redacted] (cfr. allegato n.8 – elab.n.8.1).
Pertanto, in data 18 ottobre 2017, nell'ora stabilita, lo scrivente ha potuto procedere alle necessarie verifiche all'interno degli immobili pignorati, provvedendo ad effettuare rilievi metrici e fotografici, con l'ausilio di un collaboratore. Erano presenti oltre al sottoscritto, il proprio collaboratore [redacted] e il signor [redacted] il quale, ha dichiarato di essere [redacted], di essere stato avvistato dal signor [redacted], comunicandomi che per quanto concerne gli immobili in agro di Maida essi, sono nella sua

disponibilità e possesso. Successivamente, intorno alle ore 9,45, è sopraggiunto il signor Di Leo Ippolito e unitamente ai presenti si sono iniziate le ispezioni, effettuate le misurazioni, una ricognizione generale del terreno e delle riprese fotografiche. Intorno alle ore 11,00 circa, con il signor [redacted] si si è recati in un secondo immobile anch'esso oggetto di pignoramento, in località Tomasello, nelle vicinanze del centro abitato di San Pietro Lametino e perciò in agro del comune di Lamezia Terme (sezione censuaria di Sant'Eufemia Lamezia); detto terreno è stato visionato solo dall'esterno atteso le condizioni di trascuratezza che ha determinato la crescita di una folta vegetazione spontanea, di spine e sterpaglie in tutta la superficie, rendendo così impossibile l'accesso interno. Intorno alle ore 11,45 una volta rientrati negli immobili in agro del comune di Maida, alla presenza degli intervenuti si è redatto il verbale. In seguito è stato effettuato un secondo sopralluogo (fissato per il giorno 8 gennaio 2018, ore 9.00) comunicato, mediante messaggio al numero di telefono del signor [redacted] in data 5 gennaio 2018 e per contatto telefonico al signor [redacted] per verificare la disponibilità ad accedere agli immobili, in agro del comune di Maida, per il giorno stabilito e allo scopo di continuare le ispezioni secondo quanto stabilito nel primo verbale. Al momento del secondo sopralluogo erano presenti il proprio collaboratore [redacted] il quale, intorno alle ore 9,15 si allontanava per motivi di lavoro; durante la prosecuzione del sopralluogo è stato effettuato un rilievo strumentale, con l'ausilio di strumentazione GPS, in particolare per l'individuazione dei punti rappresentativi del perimetro dell'area in prossimità della sponda sinistra del percorso del torrente Pesipe; sono stati inoltre rilevati dei punti dei manufatti esistenti e degli appoggi necessari al corretto inquadramento del rilievo (cfr. verbali di sopralluogo – allegato n. 10)

RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR^{ssa} ADELE FORESTA ALL'UDIENZA DEL GIORNO 22 SETTEMBRE 2017.

Quesito n. 1: se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale

²Si riporta il testo vigente del comma 2 dell'art. 567 c.p.c.: "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale

assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;

Risposta al quesito n. 1

In ordine al bene staggito è presente in atti la dichiarazione notarile, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del dottor **Giuseppe Crescimanno**, notaio in Canicattì, via Della Vittoria n.39, del 20 settembre 2017; detta certificazione, ai sensi del secondo periodo del comma 2 dell'articolo 567 c.p.c., può sostituire "l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento" (cfr. primo periodo del comma 2 dell'articolo 567 c.p.c.). Pertanto, lo scrivente ha proceduto a rispondere ai quesiti dal n. 4 al n. 17 posti dal G.E. in data 22 settembre 2017, come precisato nella formulazione del quesito n. 2 successivo.

Quesito n. 2: se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 17;

Risposta al quesito n. 2

Come sopra indicato, essendo la documentazione di cui all'articolo 567 c.p.c.³ ritenuta idonea, lo scrivente ritiene di dover procedere a rispondere ai quesiti da 4 a 17;

Quesito n. 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 17;

Risposta al quesito n. 3

Non ricadendo nel caso in argomento, si può procedere alla redazione della relazione peritale secondo i quesiti da 4 a 17.

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

documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari."

³ Si riporta il testo del secondo periodo del comma 2 dell'articolo 567 c.p.c.: "[...] tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. [...]"



Risposta al quesito n. 4

4.1-DATI CATASTALI - Gli immobili staggiti, con atto di pignoramento del 27 luglio 2017, notificato mediante raccomandate A.R. del giorno 25 luglio 2017, inviate, alla società [redacted] (ricevuta il 27 luglio 2017); ai signori: [redacted] (ricevuta il 28 luglio 2017), [redacted] (ricevuta il 28 luglio 2017), [redacted] (ricevuta in data 27 luglio 2017) e [redacted] (ricevuta il 27 luglio 2017), trascritto il 30 agosto 2017, al n. 11211 del R.G. ed al n. 8691 del R.P., a favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526 per la quota di proprietà pari a 1/1, quanto all'unità negoziale n.1 e per la quota di 6/6 quanto all'unità negoziale n.2, e contro, - la società [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1 (relativamente alla unità negoziale n.1) e contro i signori: - [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6; - [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6; - [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6 (quota risultata errata per quanto nel prosieguo a dirsi) e [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6 (quota risultata errata per quanto nel prosieguo a dirsi), relativamente alla unità negoziale n.2, sono individuati all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Catanzaro - ufficio provinciale Territorio come segue:

A) COMUNE DI MAIDA (CZ), con i seguenti identificativi catastali:

reparto fabbricati: foglio di mappa n. 20:

- a.1)- particella n. 438, sub. 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 66 m², Rendita € 71,58 e, riporta, nel campo indirizzo: Località Casetta Postale n. SC, piano T;
- a.2)-particella n. 438, sub. 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 115 m², Rendita € 124,72 e, riporta, nel campo indirizzo: Località Casetta Postale n. SC, piano T;

a.3)-particella n. 438, sub. 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, Rendita € 264,17 e,
riporta, nel campo indirizzo: Località Casetta Postale n. SC, piano 1;

a.4)-particella n. 439, sub. 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 125 m², Rendita € 135,57 e,
riporta, nel campo indirizzo: Località Casetta Postale n. SC, piano T; ed intestati a: [redacted]

[redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] proprietà per
1/1 (cfr. visura catastale per soggetto, allegato n. 5 - elab. n. 5.1 e visure storiche delle singole unità
immobiliari elab.n.5.8, 5.9,5.10 e 5.11).

reparto terreni: foglio di mappa n. 20:

a.5)-particella n. 437, qualità Agrumeto, classe unica, superficie ha 6 - are 95 - c.a. 58, Reddito
dominicale €790,32 - Reddito Agrario €395,16; e risulta intestata a [redacted]

[redacted] con sede in [redacted] senza codice fiscale - proprietà per 1/1 (cfr. visura catastale
per soggetto, allegato n. 5 - elab. n. 5.2 e visura storica elab.n.5.4).

**B) COMUNE DI LAMEZIA TERME - SEZIONE CENSUARIA DI SANT'EUFEMIA LAMEZIA
(CZ), con i seguenti identificativi catastali:**

reparto terreni: foglio di mappa n. 52:

b.1)-particella n. 28, qualità Agrumeto, classe unica, superficie ha 1 - are 17 - c.a. 60, Reddito
dominicale €206,50 - Reddito Agrario €81,99; e risulta intestata a: [redacted]

[redacted] codice fiscale [redacted] per la quota
di proprietà pari a 1/3; - [redacted]

codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/3; - [redacted]

[redacted] codice fiscale [redacted]
per la quota di proprietà pari a 1/3; (cfr. visure catastali storiche, allegato n. 5 - elab. n. 5.25 e 5.26).

4.2-OSSERVAZIONI SEGNALAZIONI E RICOSTRUZIONI DI NATURA CATASTALE.

Dalle indagini e ricerche esperite presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di
Catanzaro - ufficio provinciale Territorio, nonché dalle richieste di documentazione (visure
storiche, estratto di mappa, elenco subalterni ecc.), nel ventennio antecedente la data della

presente relazione, gli immobili interessati sono stati oggetto delle seguenti mutazioni o variazioni catastali che, di seguito, vengono riportate:

IMMOBILI IN COMUNE DI MAIDA foglio di mappa n.20

4.2.1- i fabbricati censiti e sottoposti a procedura forzata, identificati con il numero di mappale 438 e 439 al reparto terreni con qualità "Ente Urbano", rispettivamente di 212 e 140 mq (consistenza corrispondente alla superficie del sedime dei fabbricati e pertanto, senza costituzione di corte scoperta pertinenziale) scaturiscono dalla Tabella di Variazione (a seguito di presentazione di atto di aggiornamento per l'introduzione in mappa) del 24 giugno 2003, protocollo n. 135664 in atti dal 24 giugno 2003 (n.1883.1/2003), (cfr. visure catastali storiche, allegato n. 5 – elab. n. 5.6 e 5.7). Con la stessa tabella di variazione già citata (protocollo n. 135664 del 24 giugno 2003) è stata costituita la particella n. 437 (entità rimasta censita ai terreni) con qualità pascolo (cfr. visure catastali storiche, allegato n. 5 – elab. n. 5.4 e 5.5 aggiornamento); tutte le particelle prima indicate derivano dalla originaria e maggiore consistenza, della particella n.1 del foglio n.20.

4.2.2- la particella originaria n.1, prima della soppressione di identificativo avvenuto in data 24 giugno 2003, è stata interessata della seguente variazione: *atto di aggiornamento catastale per Tipo di Frazionamento (n.2481 in atti dal 5 settembre 1990) con il quale atto, è stata derivata la particella n. 190, di mq 20, attualmente intestata a "Agenzia per la promozione dello sviluppo del Mezzogiorno" (cfr. visura catastale storica, allegato n. 5 – elab. n. 5.3) superficie, occupata permanentemente, a seguito di Decreto di Esproprio del 30.05.1985 Prefettura di Catanzaro, per la costruzione dell'acquedotto "Grotte del Mulino" di cui si riferisce più avanti;*

4.2.3- la particella costituita n.437 (derivata dalla originaria particella n. 1) è stata oggetto di variazione culturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006, n.262, convertito con modificazioni nella Legge 24.11.2006, n.286 ed inserita in atti il 17 dicembre 2008, protocollo n.CZ0311596 a seguito di Trasmissione dati AGEA, che ha variato la qualità precedente (pascolo di 1° classe) in Agrumeto di classe unica (cfr. visura catastale storica, allegato n. 5 – elab. n. 5.6).



IMMOBILI IN COMUNE DI LAMEZIA TERME – SEZIONE CENSUARIA DI SANT'EUFEMIA

LAMEZIA foglio di mappa n.52

4.2.4- per il terreno sottoposto a procedimento esecutivo, identificato con il numero di mappale 28, non risultano variazioni significative da segnalare, si ritiene comunque di evidenziare quanto di seguito indicato:

- la particella originaria n.28, è stata oggetto di: *atto di aggiornamento catastale per Tipo di Frazionamento (n.2087 del 24 luglio 1987, in atti dal 1° settembre 1990) con il quale atto, è stata derivata la particella n. 28 (identificativo confermato secondo le disposizioni catastali all'epoca vigenti) nonché, la particella n. 168 (ex 28), di mq 1380, poi successivamente variata nel numero; si segnala che, l'atto di aggiornamento per tipo di frazionamento è stato eseguito antecedentemente, alla stipula dell'atto di provenienza interessato del 2 settembre 1987; (cir. visura catastale storica, allegato n. 5 – elab. n. 5.25 e Tipo di frazionamento, allegato all'atto di provenienze allegato n. 7 elab. n.7.2)*
- la particella costituita e confermata n.28 (derivata dalla consistenza originaria del mappale n. 28) è stata oggetto di variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006, n.262, convertito con modificazioni nella Legge 24.11.2006, n.286 ed, inserita in atti, il 17 dicembre 2008, protocollo n.CZ0314127, a seguito di Trasmissione dati AGEA, che ha variato la qualità precedente (seminativo di 1° classe) in Agrumeto di classe unica (cir. visura catastale storica, allegato n. 5 – elab. n. 5.25)
- non risulta volturata la quota pari a 1/3, intestata a [REDACTED]

[REDACTED] per effetto della denuncia di successione n. 246/2009/9 presentata, presso l'Ufficio del Registro di Palmi in data 18 marzo 2009 e trascritta il 9 settembre 2009, R.G. n.13419 e R.P. n.8992;

4.3-CONFINI –

Immobili in agro del comune di Maida (foglio di mappa n. 20):

4.3.1- il fabbricato oggetto di procedura forzata, mappale n. 438 ai terreni (individuato con subalterni 1, 2 e 3 al reparto fabbricati) confina, da tutti i lati con il terreno identificato con particella n. 437, pure oggetto di procedura esecutiva;



4.3.2- il fabbricato staggito, mappale n. 439 ai terreni (individuato con il subalterno 1 al reparto fabbricati) confina, dai lati nord-nord ovest e nord- nord est con manufatti precari non rilevati in catasto e ricadenti sulla particella n. 437, pure oggetto di procedura esecutiva, così come dai rimanente lati nord e sud;

4.3.3- il terreno pignorato, mappale n. 437 confina, dal lato nord e per tutta la sua conformazione catastale con alveo del torrente "Pesipe", dal lato sud- sud est con strada statale n.19 dir e dai rimanenti lati con proprietà terze;

Immobilie in agro del comune di Lamezia Terme – sezione di Sant'Eufemia Lamezia (foglio di mappa n.52):

4.3.4 - il terreno oggetto di procedura, mappale n. 28 confina, dal lato nord e nord-est per tutta la sua conformazione catastale, con strada consorziale parallela al collettore denominato "Ferroni", dal lato sud, con particella n.481 e dal lato ovest con terreni particelle n.377 e 27 di proprietà terze;

4.4- DESCRIZIONE IMMOBILI:

Beni in agro di Maida

4.4.1 – Descrizione del contesto urbano del terreno: i beni oggetto di pignoramento, ricadono in un'area agricola nel territorio comunale di Maida, alla località Pesipe, lontana dal capoluogo, circondato da altri terreni a natura agricola. Il terreno è interessato dal torrente "Pesipe" (confinante) il quale, ne ha determinato nel tempo la forma e la superficie, che originariamente, aveva un'estensione maggiore, come si evince dagli stralci cartografici, ma che, con il tempo, il letto del torrente si è allargato inglobando buona parte del terreno agricolo. Infatti esso (il terreno) riprende la forma di un rettangolo che si allunga, ed è adiacente alla sponda sinistra del letto del torrente "Pesipe"; in questa direzione il terreno di proprietà si estende per una lunghezza di circa 900 metri, mentre nella direzione ortogonale alla prima ha diverse larghezze, che vanno da un minimo di circa 32 metri lineari ad un massimo di circa 120 metri. L' area urbana come già detto è a destinazione agricola con qualche insediamento residenziale a servizio delle attività aziendali presenti nelle vicinanze. La Strada Nazionale n. 19 che interessa il terreno staggito, ha avuto

lavori edili di ammodernamento della carreggiata, della banchina, dell'illuminazione, etc. per cui risulta essere comoda per il transito continuo dei mezzi pesanti e per il transito di autovetture. Come già specificato l'area è adiacente al torrente "Pesipe" che nel tempo con le piene e le inondazioni ha coperto buona parte della superficie coltivata, sottraendola all'uso agricolo e rendendola inaccessibile sia ai mezzi agricoli sia alle persone. (cfr. allegato 2A - stralci cartografici - elab. dal n. 2a -1 al 2a-6) Alla distanza di circa 2 km si trova il "Centro Commerciale due Mari" grande e ben fornito di esercizi commerciali all'avanguardia; il centro "commerciale due Mari" è diventato in breve tempo polo attrattivo per tutta la Calabria, per la sua vicinanza alle infrastrutture collocate nel territorio di Lamezia Terme, quale svincolo autostradale, aeroporto, stazione ferroviaria. Il terreno interessato, a seguito di ricerche ed ispezioni effettuate, è pure interessato dal passaggio di diverse reti di "servizi pubblici" che hanno costituito delle servitù, infatti, sono stati riscontrati il passaggio dell'elettrodotto, della rete del metanodotto e di rete idrica regionale che, mediante una passerella in attraversamento del torrente "Pesipe" e posizionata sulla sponda sinistra, confluisce nel terreno staggito lato Nord, proseguendo e attraversandolo trasversalmente in profondità nella sua parte più larga. Nella stessa direzione della passerella della rete idrica, si trova pure il passaggio di due reti dell' elettrodotto ad alta tensione; tale rete è sostenuta da due tralicci collocati nel terreno verso il confine sud, sottraendo superficie ad uso agricolo. Per come sopra descritto il terreno oggi vede deprezzato il suo valore originale, per la sottrazione di superficie ad opera del letto del torrente, per il passaggio delle reti pubbliche, per uno stato generale di trascuratezza dell'attività agricola e dell'agrumeto impiantato esistente.

In riferimento alle reti pubbliche esistenti si evidenzia che sono state riscontrate, a seguito delle ispezioni ipotecarie richieste, le seguenti formalità:

- trascrizione del 10 luglio 1986, RG n. 11059, RP n. 9328, a favore di: *Intervento Straordinario nel Mezzogiorno - Commissario del Governo*, contro: [redacted] codice fiscale [redacted], nota di trascrizione contro e relativa all' Occupazione Permanente, a seguito del Decreto Prefettura di Catanzaro del 30.05.1985 per i lavori occorrenti di costruzione dell'acquedotto "Grotte Del Mulino" e riguardante la particella n. 1 derivata 1/b del foglio n. 20 del comune di Meida, poi definitiva n.190; (cfr. allegato 5 - -elab. n. 6.13 e allegato n.5 - elab. n.5.28)
- trascrizione del 15 febbraio 1994, RG n. 3016, RP n. 2685, a favore di: [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] contro: [redacted] codice fiscale [redacted] nota di trascrizione contro, relativa alla costituzione di diritti reali a titolo oneroso a seguito della scrittura privata con sottoscrizione autenticata, per notaio Branca Adolfo, in Napoli, del 16



gennaio 1994, repertorio n.63843, per servitù di metanodotto, gravante sulla particella n. 1, del foglio n. 20 del comune di Maida; (cfr. allegato 6 – elab. n. 6.14)

- estratto della ricerca eseguita in Conservatoria dei Registri Immobiliari, per il periodo non informatizzato: inerente alla nota di trascrizione del 12 maggio 1967, RG n. 7805, RP n. 5649, a favore di: Ente Nazionale per l'Energia Elettrica (ENEL), compartimento di Napoli, con sede in Napoli – Via P.E. Imbriano, 42 – per la quota di proprietà pari a 1/1, contro: [redacted]

[redacted] residente a [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1; nota di trascrizione contro, relativa alla servitù di elettrodotto con una striscia di asservimento larga ml.25 (venticinque) aventi per asse l'asse della linea stessa e di farvi impiantare 1 (uno) del tipo a traliccio in ferro, nella particella 1 del foglio di mappa n.20 del comune di Maida; (cfr. allegato 6 – elab. n. 6.19)

- trascrizione del 16 marzo 1989, RG n. 3643, RP n. 3102, a favore di: E.N.E.L. Distretto della Calabria Catanzaro, con sede in Catanzaro – codice fiscale 00934061003 – per il diritto di servitù di elettrodotto, contro: [redacted], codice fiscale [redacted]

nota di trascrizione contro, relativa alla servitù di elettrodotto per mq 2775, sulla particella 1 del foglio di mappa n.20 del comune di Maida; (cfr. allegato 6 – elab. n. 6.21)

Si precisa che per quanto concerne le reti pubbliche esistenti, non sono state riscontrate visivamente, opere o segnali della loro posizione e passaggio sul terreno interessato, pertanto, sono state presentate apposite richieste, indirizzate agli enti della SNAM – Rete Gas e al Settore Risorse Idriche della Regione Calabria (cfr. allegato 8 – elab. nn. 8.5 e 8.20); a seguito dei contatti ed incontri avuti con i responsabili degli uffici ed in riscontro alla documentazione ricevuta, lo scrivente segnala quanto segue:

✓ nella sede della SNAM - Rete Gas, sita in via S:S: n.280 Bivio Aeroporto – località di Sant'Eufemia Lamezia, sono stati visionati alcuni elaborati progettuali dai quali, si è desunto che la rete del metanodotto attraversa il terreno, in agro del comune di Maida (foglio n. 20, particella n.437 ex particella n.1), in una posizione molto esterna, verso la direzione ovest e in prossimità del confine con il foglio n.19, in intersezione del torrente "Pesipe"; conseguentemente è da ritenersi ubicata in un'area resa inaccessibile e sottratta all'utilizzo agricolo, dall'attuale percorso dello stesso torrente "Pesipe". La documentazione ricevuta dagli uffici di Napoli, della SNAM – Rete Gas, evidenzia che "... la servitù gravante sui fondi attraversati dai metanodotti impongono fasce di rispetto/sicurezza che risultano variabili in funzione della pressione di esercizio e del diametro delle condotte che, per il territorio di competenza è pari a mt 20 misurati ortogonalmente dall'asse della tubazione."; è stata trasmessa inoltre, una planimetria in scala 1:3000, con riportato il tracciato indicativo del gasdotto, con l'avvertenza riportata "... considerata infine la rilevanza strategica nazionale e regionale delle nostre condotte, necessarie per assicurare la fornitura di gas naturale alle utenze civili e industriali dell'intera Regione ed al fine di evitare una



divulgazione non controllabile di informazioni inerenti all'ubicazione delle nostre reti, riteniamo opportuno che la cartografica riportante i nostri impianti venga utilizzata esclusivamente per i Vostri scopi istituzionali". (cfr. allegato 7 – -elab. n. 7.15)

✓ per quanto riguarda invece la rete idrica regionale, si è ottenuta una certificazione che riporta la seguente attestazione: "...è stata accertata la presenza di un manufatto regionale costituito da una tubazione (condotta adduttrice) DN 200 che dopo aver attraversato il torrente Pesipe su una passerella in c.a., occupa una fascia d'esproprio di circa 4 metri di larghezza, all'interno della particella di terreno 437 del foglio 20 del Comune di Maida affidato in gestione alla Società [redacted] facente parte dello schema idrico "Grotte del Mulino" che partendo dai pozzi Sambuco costituisce una delle fonti di approvvigionamento idrico dei Comuni vicini (Maida, S. Pietro a Maida ecc)...". Nella certificazione ricevuta si dà atto "...del mancato perfezionamento delle connesse procedure tecniche-amministrative relative al completamento degli atti oblatori finali relativi al Progetto ex Casmez in questione, consistenti nella voltura, immissione in mappa dei tipi di frazionamento degli immobili espropriati" (cfr. allegato 7 – -elab. n. 7.6)

✓ non è risultato necessario richiedere nessuna attestazione agli uffici preposti dell'Enel o Terna, circa le linee elettriche in attraversamento al terreno interessato, atteso che dall'esame delle servitù trascritte, si è potuto verificarne l'esistenza e la corrispondenza in loco.

Per completare la descrizione del terreno oggetto di procedura forzata, in agro del comune di Maida, si evidenzia che in occasione dei sopralluoghi eseguiti si è accertato come in più punti dell'area interessata, sono presenti dei depositi di materiali (presumibilmente derivati da attività edili di: scarti e sfridi di materiale inerte, mattoni, blocchi, mattonelle, tavole, tavolame, pedane, infissi, lamiere, elettrodomestici, intelaiature di vecchie auto ecc.) di cui non è risultato agevole quantificarne la consistenza.

In definitiva, per quanto sopra detto, la consistenza catastale originaria, della particella #37 (ex part.n.1) pari a circa ha 6 are 99 e c.a. 10 (cioè mq 69.910) è variata, in diminuzione, per effetto del percorso deviato del letto del torrente "Pesipe" (cfr. allegato 2A – stralci cartografici) (elab. dal n. 2e - 3 al 2a-6) e con l'ausilio delle sovrapposizioni cartografiche eseguite, per quanto è stato possibile

determinare mediante il rilievo strumentale effettuato (tenuto conto che non è risultato agevole, per le condizioni dell'area limitrofa alla sponda del corso del torrente, caratterizzata dalla presenza di sterpaglie, arbusti e vegetazione spontanea) individuare con precisione, la posizione e l'andamento degli argini, si è definita comunque la ripartizione delle consistenze che, sono state restituite nell'elaborato n. 2a.5 dell'allegato 2; in particolare si ha:

- la superficie sottratta dall'attuale posizione del letto del torrente "Pesipe" è pari a circa mq 28.210, (indicata con il numero provvisorio part.437/C e individuata con simbologia puntinata in tinta rossa nell'elaborato 2a.1); tale consistenza, non sarà oggetto di valutazione (sebbene è parte della maggiore consistenza del compendio staggito) in quanto è da considerarsi area demaniale, ai sensi dell'art. 822 del codice civile;
- l'estensione residua utilizzata invece, è pari a circa mq 41.700 (che sarà considerata ai fini della valutazione), suddivisa in circa 29.100 mq, impiantata ad agrumeto (comprese l'area per accessi, piste e zona antistante ai fabbricati – individuata con numero provvisorio part.437/C) e circa 12.600 mq, incolta (individuata con numero provvisorio part.437/A). Si segnala altresì, per completezza della descrizione che, sebbene risulta conglobata nel perimetro della superficie di fatto utilizzata, un'area rilasciata dal torrente "Pesipe" (che è parte dell'alveo del torrente) per effetto del percorso deviato, pari a circa mq 8.000, non verrà presa in considerazione, nella valutazione definitiva, poiché, occorrerebbe richiederne l'eventuale e preventiva sdemanializzazione all'Agenzia del Demanio, nell'ipotesi, che venga considerata perennemente mutata o la concessione all'utilizzo;

4.4.2 - Descrizione dei fabbricati: gli immobili sono ubicati sul lato est del terreno nei pressi dell'ingresso alla proprietà, dove insiste la recinzione in blocchi di cemento con rete metallica e cancello d'ingresso carrabile. Dalla Strada Statale 19 diramazione s'imbocca la via d'accesso alla proprietà. I fabbricati sono ubicati in modo da formare una corte. Per comodità di lettura si sono individuati i manufatti esistenti con delle lettere, per cui tenendo come riferimento *l'allegato n. 3, elaborato n. 3.1 pag.1* nonché, la documentazione fotografica, si procede alla descrizione degli stessi:

✓ manufatto individuato con la lettera "A" - non censito in catasto - (cfr. all. n.1 - reperto

fotografico – foto n. 32) - in effetti rappresenta una tettoia, realizzata con struttura principale di travi di legno (traversine ferroviarie) con manto di copertura in fogli di lamiera ondulata, avvitati su struttura secondaria di tubolari zincati e correntini in legno. La struttura non corrisponde ai canoni strutturali normati, per cui risulta in precarie condizioni di stabilità. Tale tettoia serve come ricovero di animali e non esistono condizioni igieniche né per gli animali né per il terreno limitrofo, infatti non sono presenti mangiatoie, abbeveratoi o canali di scolo dei liquami organici; non presenta tamponature perimetrali se non la presenza di reti in metallo o separazioni provvisore; sviluppa una superficie coperta pari a circa mq 129,32 (cfr. allegato 3 – -elab. n. 3.1 pag. 1, 3 e 8)

✓ manufatto individuato con la lettera "B" - censito con l'identificativo catastale: foglio n. 20, particella n. 439 subalterno 1- (cfr. all. n.1 - reperto fotografico – foto n. 27, 28, 29, 30 e 31): rappresenta un deposito e magazzino a piano terra con struttura mista di blocchi in laterizi semipieni e ferro; la copertura a volta, coperta con fogli di lamiera deteriorati dal tempo e dall'incuria. L'interno è suddiviso in due ambienti ed utilizzato come deposito di materiale edile. Anche questo fabbricato ha struttura non corrispondente ai canoni strutturali normati, per cui risulta in precarie condizioni di stabilità; sviluppa un superficie utile pari a circa 71,33 mq il magazzino più grande e circa 58,19 mq quello più piccolo; non risulta intonacato e rifinito né internamente né esternamente; il locale più grande non è dotato di serramenti esterni mentre, il più piccolo ha una porta in lamiera; (cfr. allegato 3 – -elab. n. 3.1 pag.1, 2, 4 e 7)

✓ manufatto individuato con la lettera "C" – non censito in catasto - (cfr. all. n.1 - reperto fotografico – foto n. 25) - anche questo è una tettoia realizzata con struttura principale di travi di legno (traversine ferroviarie) con manto di copertura in fogli di lamiera grecata, avvitati su struttura secondaria di tubolari zincati e correntini in legno. La struttura non corrisponde ai canoni strutturali normati, per cui risulta in precarie condizioni di stabilità, essa funge da ricovero dei mezzi meccanici e per la movimentazione di attrezzature; (cfr. allegato 3 – -elab. n. 3.1 pag.1, 3 e 8)

Una corte non pavimentata separa questo primo gruppo dal secondo gruppo di fabbricati che in effetti, risulta essere il principale, identificati in catasto con il seguente identificativo catastale:

foglio n. 20, particella n. 438; ci troviamo di fronte un unico corpo di fabbrica distinto in tre subalterni con tre destinazioni d'uso diverse, e seguendo la planimetria su scritta andremo a descrivere:

✓ fabbricato individuato con la lettera "D" - censito con l'identificativo catastale: foglio n. 20, particella n. 438, subalterno 1 - (cfr. all. n.1 - reperto fotografico - foto n. 1, 4 e 5) - tale fabbricato è a piano terra di forma rettangolare costruito in muratura in blocchi di cemento con copertura a due falde. La destinazione d'uso e l'utilizzo effettivo è a magazzino, esso è diviso al suo interno in due parti, comunicanti da una porta, la prima ha una superficie utile pari a 30,82 mq, mentre l'altra parte ha superficie utile pari a 30,30 mq; non risulta intonacato internamente e rifinito; il manufatto è coperto da manto in elementi contenente amianto (Eternit) (cfr. allegato 3 - -elab. n. 3.1 pag.1, 2, 4 e 7)

✓ fabbricato corrispondente alla lettera "E" piano terra - censito con l'identificativo catastale: foglio n. 20, particella n. 438, subalterno 2 - (cfr. all. n.1 - reperto fotografico - foto n. 3, 5, 7, 8, 9 e 10) - censito come locale magazzino, ma, di fatto utilizzato in parte ad uso ufficio e per la rimanente parte, separata, a magazzino. La struttura è in muratura di mattoni pieni, i solai in latero-cemento e la copertura è piana a terrazzo. La parte utilizzata ad ufficio sembra sia stata oggetto più recentemente, di lavori di manutenzione ordinaria, quanto meno riferiti alla pavimentazione, intonaco interno, l'ammodernamento dell'impianto elettrico, la realizzazione di un servizio igienico, la tinteggiatura e gli infissi esterni in alluminio; è composta da un primo ambiente ben illuminato con superficie di circa 32,43 mq, da qui si accede ad un disimpegno che permette di entrare in un vano ufficio di mq 9,67, un bagno di mq 3,33 e in un altro ufficio con una superficie di mq 14,38, diviso da un tramezzo, ma con un secondo ingresso esterno verso la corte. La parte destinata a magazzino è separata dall'ufficio, ha l'ingresso indipendente e una superficie di mq 32,82; le pareti interne sono intonacate ma nel solaio sono evidenti superfici scrostate ed emerge il laterizio della struttura del solaio (cfr. all. n.1 - reperto fotografico - foto n. 11, 12 e 13). La distribuzione interna della porzione descritta è restituita nell'allegato n.3; elaborato n. 3.1 pag. n.2, 4 e 7.



✓ fabbricato corrispondente alla lettera "E" piano primo - censito con l'identificativo catastale:

foglio n. 20, particella n. 438, subalterno 3 - (cfr. all. n.1 - reperto fotografico - foto n. 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24) - una scala esterna in muratura porta al primo piano dove si trova un alloggio di tipo rustico. L'ingresso immette in un corridoio che serve tutti gli ambienti dell'alloggio così distribuiti: a sinistra si trova un'ampia cucina con un balcone e quattro finestre per una superficie pari a mq 40,36, continuando vi sono due camere da letto rispettivamente di circa mq 13,08 e 13,84, un ripostiglio di superficie 9,82, una cucina più piccola di mq 16,36 e un bagno di mq 3,69. Gli infissi sono in ferro con chiusini oscuranti, le porte delle camere sono in tamburato del periodo di costruzione, mentre la porta d'ingresso è in legno, i pavimenti sono in mattonelle di cemento con graniglia; le condizioni dell'alloggio richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, in particolare della revisione o sostituzione degli infissi esterni, l'ammodernamento dell'impianto elettrico ed idrico, la realizzazione di impianto di riscaldamento.

Le condizioni generali del corpo di fabbrica descritto, che si eleva a due livelli fuori terra, richiederebbero di adeguati interventi manutentivi esterni ed interni.

✓ manufatto individuato con la lettera "F" - non censito in catasto- (cfr. all. n.1 - reperto fotografico - foto n. 46 e 47) - tale manufatto o "casotto" è a piano terra, di forma quadrata, costruito in muratura in blocchi di cemento con copertura a una falda; è situato nella parte centrale del fondo; utilizzato a magazzino per ricovero derrate o attrezzi; esso è composto da un unico vano con ingresso esterno; ha una superficie utile pari a 8,76 mq; il manufatto è coperto da manto in elementi contenente amianto (Eternit) (cfr. allegato 3 - -elab. n. 3.1 pag.8)

✓ manufatto individuato con la lettera "G" - non censito in catasto- (cfr. all. n.1 - reperto fotografico - foto n. 33 e 34) - il manufatto è a piano terra, di forma rettangolare, costruito in muratura in blocchi di cemento con copertura a una falda; è situato in adiacenza al manufatto individuato con la lettera B, utilizzato a porcilaie per ricovero animali; non è stato possibile accedere all'interno atteso le condizioni generali di fatiscenza; si è ritenuto di riportarne l'ingombro massimo e stimato, al solo fine di evidenziarne la presenza, il manufatto è coperto da manto in elementi contenente amianto - lastre di Eternit- (cfr. allegato 3 - -elab. n. 3.1 pag.3)



Beni in agro di Lamezia Terme – sezione Sant'Eufemia Lamezia

4.4.3 - Descrizione del contesto urbano del terreno: i beni oggetto di pignoramento, ricadono in un'area a vocazione agricola/produttiva della pianura di Sant'Eufemia Lamezia; sebbene nelle vicinanze sono anche presenti delle attività di tipo industriale; in effetti l'area interessata ricade nel Piano Regolatore del Nucleo di Industrializzazione di Lamezia Terme che prevede, per la stessa, una destinazione a piccole e medie industrie. Il terreno ha una forma triangolare; è pianeggiante e la sua coltura è ad agrumeto; al momento del sopralluogo non è stato possibile accedere nel suo interno, perché l'erba infestante ne impedisce l'ingresso; le condizioni riscontrate lasciano intendere che non è più utilizzato (almeno da qualche anno) per le normali attività agricole a cui, probabilmente, era invece destinato. Dalla documentazione fotografica (att. n.1 - reperto fotografico - foto n. 53, 54, 55, 56 57 e 58) si constata la difficoltà d'accesso all'appezzamento del terreno, infatti il cancello d'ingresso è appena visibile e circondato da vegetazione infestante. Un palo della corrente elettrica è posto al lato del cancello d'ingresso, mentre una siepe di cipressi che circondava il terreno sono in parte bruciati, ed in parte invasi dal vegetazione infestante. Il bene risulta ubicato alla località "Tomasello" o "Prato" dista circa 1,5 km dalla frazione San Pietro Lametino. In prossimità dell'ingresso al terreno, dalla stradina adiacente, è realizzato un "casotto" in muratura di blocchi di cemento, diruto e privo di copertura. Non essendo stato possibile accedere si è ritenuto di riportare l'ingombro massimo e stimato, al solo fine di evidenziarne la presenza (cfr. allegato 3 - elab. n. 3.1 pag.5)

4.5 – CONFORMITA' CATASTALI - Dal raffronto tra la situazione rilevata al momento dei sopralluoghi e le planimetrie catastali risultati in atti (riferite alle unità immobiliari censite e pignorate, particella n.438 subalterni 1, 2 e 3 – particella n. 439 sub.1, nel comune di Maida), redatte e presentate in data 1° agosto 2003 dal geom. Danilo Cittadino (cfr. allegato n. 5 – elab. n. 5.20, 5.21, 5.22, e 5.23) **non è verificata la conformità catastale**, poiché, quanto alle unità:

- foglio di mappa n.20, particella n.438, subalterno 1 - piano terra (censito con destinazione deposito o magazzino) la distribuzione interna dei vani non corrisponde con quanto rilevato in loco, al momento dei sopralluoghi, per effetto della diversa (non sostanziale) divisione interna



dell'unità immobiliare (presenza di un muro interno che ha determinato la costituzione di due vani comunicanti) oltre alla presenza di un vano finestra, nonché una diversa posizione del vano porta principale (cfr. allegato n. 3 - elab. n. 3.1 pag.1 lettera D di riferimento);

- foglio di mappa n.20, particella n.438, subalterno 2 - piano terra (censito con destinazione deposito o magazzino) la distribuzione interna dei vani non corrisponde, con quanto rilevato in loco al momento dei sopralluoghi per effetto, della diversa (non sostanziale), divisione interna dell'unità immobiliare (avvenuta realizzazione di tramezzature interne e di un bagnetto) oltre, alla diversa destinazione d'uso in atto ad Ufficio, rispetto a quella catastale e relativamente a i due vani strutturali, quello centrale e quello a sinistra, nonché una diversa posizione del vano finestra (cfr. allegato n. 3 - elab. n. 3.1 pag.1 lettera E di riferimento - piano terra)

- foglio di mappa n.20, particella n.439, subalterno 1 - piano terra (censito con destinazione deposito o magazzino) la distribuzione interna dei vani non corrisponde, con quanto rilevato in loco al momento dei sopralluoghi per effetto, della diversa (non sostanziale), divisione interna dell'unità immobiliare (presenza di un muro interno che ha determinato la costituzione di due vani non comunicanti) oltre alla mancata indicazione dei vani esterni di accesso (cfr. allegato n. 3 - elab. n. 3.1 pag.1 lettera B di riferimento)

Per quanto riguarda invece, l'unità immobiliare particella n. 438 subalterno 3, piano primo (censito con destinazione abitativa) la distribuzione, rappresentata nella planimetria catastale sostanzialmente corrisponde con quella rilevata (cfr. allegato n. 3 - elab. n. 3.1 pag.1 lettera E di riferimento - piano primo)

Le variazioni descritte determinerebbero la necessità di procedere all'aggiornamento catastale non solo, delle planimetrie catastali per la rappresentazione della corretta distribuzione interna, ma, principalmente, per l'avvenuta costituzione di nuove unità immobiliari, produttive di reddito autonomo e in particolare per il "cambio della destinazione d'uso" riguardante il subalterno 2 della particella n.438. Tali circostanze, secondo l'art. 19 del D.L. 31 maggio 2010, n.78, convertito con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n.122 - Aggiornamento del Catasto - fisserebbe l'opportunità di aggiornare le planimetrie in atti e la costituzione delle nuove unità immobiliari, in quanto, la diversa distribuzione interna che ha determinato un aumento delle unità

immobiliari e soprattutto il cambio di destinazione d'uso incidono sulla consistenza dell'immobile (categoria e classe) e quindi, della rendita catastale; nel caso specifico, in riferimento alla citata norma, che ha inserito il concetto di conformità oggettiva e soggettiva nonché dall'obbligo delle dichiarazioni di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, ha pure stabilito che non si applica agli atti costitutivi di diritti reali di garanzia.

Si evidenzia che sia, sul terreno particella n. 437 del foglio di mappa n. 20 – comune di Maida, che in quello in agro del comune di Lamezia Terme sezione Sant'Eufemia Lamezia, foglio n. 52 particella n.28, insistono dei manufatti non censiti (precarie tettoie in legno, casotti in muratura in blocchi di cemento semi fatiscenti) che, sono stati comunque riportati nell'*allegato n. 3*, con la precisazione che, quello insistente sul terreno in agro del comune di Lamezia Terme non è stato misurato direttamente, considerata l'impossibilità di accedere, a causa della folta vegetazione spontanea che lo ricopre e dello stato di trascuratezza del terreno; le dimensioni strutturali sono stati perciò stimati a vista. Per quanto evidenziato, ai manufatti non censiti, ma ricadenti sui rispettivi terreni oggetto di procedura forzata, si estende il pignoramento in virtù di quanto disposto dall'articolo 2912⁴ c.c.

4.6 – VERIFICA DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO- Si precisa che l'atto di pignoramento, del 27 luglio 2017, trascritto il 30 agosto 2017, al n. 11211 del R.G. ed al n. 8691 del R.P., a favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526 per la quota di proprietà pari a 1/1 quanto all'unità negoziale n.1 e per la quota di 6/6 quanto all'unità negoziale n. 2, contro, la [REDACTED], con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1 (relativamente alla unità negoziale n.1) e i signori: [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 2/6; [REDACTED], [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 2/6; - [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

⁴ Si riporta l'articolo 2912 del codice civile: "Il pignoramento comprende gli accessori, le pertinenze e i frutti della cosa pignorata."



[redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6 (quota risultata errata per come più avanti riportato) e [redacted], codice fiscale

[redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6 (quota risultata errata per come più avanti riportato), relativamente alla unità negoziale n.2 (cfr. Ispezione ipotecaria -allegato n.6 - elab.n.6.13),

da quanto è emerso dagli atti consultati dallo scrivente (tanto quelli presenti nel fascicolo d'ufficio quanto quelli acquisiti presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Catanzaro – Territorio – Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare), nonché a seguito dei sopralluoghi effettuati (e dei rilievi eseguiti) in data 18 ottobre 2017 e 8 gennaio 2018, sussiste corrispondenza tra gli immobili testé descritti ed i dati riportati nell'atto di pignoramento;

inoltre, in riferimento agli immobili in agro del comune di Lamezia Terme - Sezione Sant'Eufemia Lamezia, pignorati per la quota di proprietà pari a 1/1 a favore della Banca MPS, contro [redacted] per la quota di 2/6, [redacted] per la quota pari a 2/6, [redacted]

[redacted] (coniuge erede del de cuius [redacted] per la quota pari a 1/6 e [redacted] (figlio erede del de cuius [redacted] per la quota pari a 1/6, si precisa che detto pignoramento ha riportato pedissequamente le quote (derivanti dalla successione di [redacted]

[redacted] così come rilevate nella denuncia di successione n. 246/2009/9, trascritta il 9 settembre 2009, RG 13419, RP. 8992; corre l'obbligo osservare che, poiché sussiste un errore nelle quote ereditarie riportate in successione di [redacted] il pignoramento potrebbe essere considerato inefficace per la quota parte pari a 1/12 del bene immobile staggito sito

in Lamezia Terme sezione di Sant'Eufemia Lamezia (foglio di mappa 52, particella n. 28), atteso che la quota complessiva di eredità spettante alla coniuge di [redacted] (cioè [redacted]

[redacted] deve essere pari a 3/12, pari cioè alla somma di 1/6 (che è la quota di pertinenza - la metà di 1/3 - della medesima [redacted] con espresso riferimento al momento del decesso di [redacted] quindi all'atto in cui si è sciolta la comunione legale tra i due coniugi)

e di 1/12 (che è la quota di eredità della coniuge, a cui spetta per successione legittima la metà dell'asse ereditario, trattandosi di caso con un solo figlio; ex art. 585 c.c.), mentre la quota spettante al figlio di [redacted] è pari a 1/12 (un dodicesimo). In definitiva,



il pignoramento (così come l'ipoteca giudiziale iscritta il 12 aprile 2017, RG 4756, RP 599) è stato (notificato) e trascritto sulla quota di 1/6 (pari a due dodicesimi) contro [redacted] che risulta (di contro) proprietaria – come sopra specificato – della quota pari a 3/12 (tre dodicesimi). Per quanto concerne la quota del figlio [redacted] essendo la quota spettante a quest'ultimo pari a 1/12 (la metà di 1/6), si precisa che il pignoramento (indicato nella quota di 1/6 – un sesto – contro il predetto [redacted]) risulterà efficace soltanto nella misura di 1/12 (un dodicesimo), posto che il figlio di *de cuius* non risulta proprietario della quota pari a 1/6 bensì della quota pari a 1/12. Quindi, l'errore commesso nella dichiarazione di successione, si ripercuote sul pignoramento (e, prima ancora, sull'ipoteca giudiziale iscritta il 12 aprile 2017, RG 4756, RP 599). Ad ogni modo, si mette in evidenza che non risulta trascritto alcun atto con il quale i chiamati all'eredità di [redacted] abbiano accettato l'eredità (quand'anche con il beneficio di inventario); tuttavia, si rievoca che gli eredi [redacted] in epoca successiva alla presentazione della successione, sono comparsi in due atti pubblici, entrambi a cura del notaio, dottoressa Concetta Maria Costa, con sede in Palmi, e precisamente: 1) atto del 27 marzo 2009, repertorio n. 37624, avente ad oggetto la ricostituzione di compagine sociale della Società [redacted] (sono subentrati cioè alla quota di partecipazione al capitale della società di pertinenza del dante causa signor [redacted]); 2) atto del giorno 8 aprile 2009, repertorio n. 37647, in virtù del quale hanno ceduto la loro quota di partecipazione alla società in nome collettivo [redacted] rispettivamente [redacted], circostanza che potrebbe essere qualificata come "accettazione tacita" (così come l'eventuale presentazione della domanda di voltura, dei beni in agro del comune di Lamezia Terme – sez. Sant'Eufemia Lamezia, ed oggetto di denuncia di successione di [redacted] ancorché – atto stato - non ancora registrata).

4.7 – RICERCA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SULL'IMMOBILE –

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate nelle date dell'1° e 16 ottobre 2017, 9 e 19 marzo 2018, non risultano trascritte altre formalità di pignoramento gravanti sui medesimi immobili

(circostanza confermata dalla certificazione resa ai sensi dell'art. 561 del c.p.c. al momento della trascrizione del verbale di pignoramento oggetto della presente Relazione) così come da ricerche effettuate presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni del Tribunale di Lamezia Terme, non risultano altre procedure esecutive gravanti nei confronti dei soggetti debitori al di fuori di quella interessata della presente relazione.

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

Risposta al quesito n. 5

5.1 - PROVENIENZA AI DEBITORI ESECUTATI: I beni, oggetto di pignoramento del 27 luglio 2017, trascritto il 30 agosto 2017, al n. 11211 del R.G. ed al n. 8691 del R.P., a favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526 per la quota di proprietà pari a 1/1, quanto all'unità negoziale n.1 e per la quota di 6/6 quanto all'unità negoziale n.2, e contro, la società [redacted], codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1 (relativamente alla unità negoziale n.1 beni in comune di Maida) e i signori: [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6; [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6; [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6 (quota risultata errata per come riportato alla risposta del quesito n.4, punto 4.6. pag.23-24) e [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6 (quota risultata errata per come riportato alla risposta del quesito n.4, punto 4.6. pag.23-24), relativamente alla unità negoziale n.2 beni in comune di Lamezia Terme – sezione di Sant'Eufemia Lamezia), sono pervenuti:

quanto alla unità negoziale n.1, riportata nella trascrizione del pignoramento (e cioè i beni in agro del comune di Maida) alla società debitrice [redacted] per la complessiva quota di proprietà pari 1/1, giusta atto di compravendita, a cura dell'avv. Fiore Melacrinis



Napoleone, notaio in Lamezia Terme, del 6 agosto 1980, repertorio n. 70011, trascritto a Catanzaro il 14 agosto 1980, R.G. n. 13708 e R.P. n. 12261 (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.12 nota di trascrizione e allegato n. 7 – elab. n.7.1 atto di compravendita). Con l'atto sopra indicato "...I coniugi [redacted] vendono alla società [redacted] che come sopra rappresentata acquista, il fondo rustico sito in agro di Maida, località Pesipe, esteso circa ettari SEI, are NOVANTANOVE e centiare TRENTA (Ha 6.99.30), confinante con torrente Pesipe, strada nazionale n.19, e fratelli [redacted] da più lati, salvo altri, in catasto al foglio di mappa n.20, particella 1, pascolo 1° classe, (ha. 6.99.30), rdl 524,48 ral 25,88 alla partita 2053 in ditta a [redacted] dante causa dei venditori. Si mette in evidenza che all'epoca dell'atto di compravendita prima indicato (per notaio Fiore Melacrinis Napoleone del 6 agosto 1980), la società [redacted] (cfr. allegato n. 7 – elab. 7.12 visura storica Camera di Commercio di Reggio Calabria), era costituita dai seguenti soci: [redacted] ciascuno, per una quota di partecipazione pari a euro 516,46 (costituita con scrittura privata con sottoscrizioni autenticate dal notaio Federico del Noce di Gioia Tauro rep. n. 57 dell'11 agosto 1976) e che, a seguito del decesso del socio [redacted] (avvenuta in data [redacted] [redacted] gli eredi [redacted] sono subentrati nella quota di partecipazione al capitale sociale di pertinenza del de cuius ed attribuita, in parti uguali al coniuge ed al figlio, mediante atto di ricostituzione compagine sociale, a cura del notaio dott. Concetta Maria Costa del 27 marzo 2009, repertorio n. 37624; successivamente gli eredi, con atto del medesimo notaio, dell'8 aprile 2009, repertorio n.37647, hanno ceduto la loro quota di competenza rispettivamente a: [redacted], i quali, sono rimasti dall'8 aprile 2009, unici soci della [redacted], (cfr. allegato n. 7 – elab. nn. 7.13 e 7.14) quanto alla unità negoziale n. 2, riportata nella trascrizione del pignoramento (e cioè i beni in agro del comune di Lamezia Terme – sez. di Sant'Eufemia Lamezia) ai debitori: signori - [redacted], codice fiscale [redacted] [redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6 in regime di comunione legale dei beni; [redacted] [redacted], codice fiscale [redacted] per [redacted]

la quota di proprietà pari a $\frac{2}{6}$ in regime di comunione legale dei beni, in virtù di atto di compravendita, a rogito del dottor Gennaro Anania, notaio in Lamezia Terme, del 2 settembre 1987, repertorio n. 40175, trascritto a Catanzaro il 22 settembre 1987, R.G. n.17142 e R.P. n.14192 (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.15 nota di trascrizione e allegato n. 7 – elab. n. 7.2 atto di compravendita)

e ai signori: - [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà di $\frac{2}{12}$, derivata dalla metà di $\frac{1}{3}$ e pertanto $\frac{2}{12}$ con espresso riferimento al momento del decesso di [redacted] quindi all'atto in cui si è sciolta la comunione legale tra i due coniugi (in virtù della compravendita del 2 settembre 1987, repertorio n.40175 prima citata) e di $\frac{1}{12}$ che è la quota di eredità della coniuge, a cui spetta per successione legittima la metà dell'asse ereditario, trattandosi di caso con un solo figlio - anziché per $\frac{1}{6}$, come erroneamente riportato nella trascrizione della Denuncia di Successione n.246/2009/9; [redacted]

codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà pari a $\frac{1}{12}$ (anziché per $\frac{1}{6}$, come erroneamente riportato nella trascrizione della Denuncia di Successione n.246/2009/9), per Successione ereditaria legittima di [redacted] codice fiscale [redacted] (deceduto il [redacted], denuncia di Successione n. 246/2009/9 presentata; presso l'Ufficio del Registro di Palmi in data 18 marzo 2009 e trascritta il 9 settembre 2009, R.G. n.13419 e R.P. n.8992 (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.16).

In riferimento all'atto di compravendita per notaio Gennaro Anania del 2 settembre 1987, repertorio n. 40.175, si segnala che i costituiti acquirenti, signori [redacted] [redacted] acquistavano per $\frac{1}{3}$ ciascuno e pro-indiviso ed ognuno, in regime di comunione legale dei beni, pertanto, la quota di proprietà che andava inserita nella Successione di [redacted] (posto che, dal regime di comunione legale sono sorte due quote uguali e pari ciascuna a un mezzo *pro indiviso* in capo rispettivamente ai due coniugi) doveva essere pari a $\frac{1}{6}$ e non, quella invece pari a $\frac{1}{3}$; determinando così che, l'effettiva quota ereditata dalla signora [redacted] (coniuge superstite) è pari a $\frac{1}{12}$ e quella del figlio [redacted] [redacted] è pari a $\frac{1}{12}$.

In definitiva, la proprietà del bene in agro del comune di Lamezia Terme – sezione Sant'Eufemia Lamezia, al momento dell'apertura della successione di [redacted] posto che, dal regime di comunione legale sono sorte due quote uguali e pari ciascuna a un mezzo *pro indiviso* in capo rispettivamente ai due coniugi, è così risultante:

- [redacted] (coniuge) per la quota indivisa di 2/12 ciascuno, in regime di comunione legale e pari complessivamente a $4/12 = 1/3$;
- [redacted] (coniuge) per la quota indivisa di 2/12 ciascuno, in regime di comunione legale e pari complessivamente a $4/12 = 1/3$;
- [redacted] vedova di [redacted] per la quota indivisa di 3/12, bene personale;
- [redacted] (coerede – unico figlio di [redacted] per la quota di 1/12 bene personale

5.2 - RICOSTRUZIONE DEGLI ATTI ANTECEDENTI ALLA PROVENIENZA DEI DEBITORI.

In riferimento agli atti di provenienza degli odierni esecutati, come già indicato al punto precedente, sono stati trascritti, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, in data 14 agosto 1980 per quanto interessa gli immobili in comune di Maida (ed intestati alla [redacted] in data 22 settembre 1987 per quanto concerne, invece, agli immobili in comune di Lamezia Terme – sezione Sant'Eufemia Lamezia (ed intestati a [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/3; [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/3 e [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/3), relativamente alle quote di proprietà dei debitori signori [redacted] e quindi, anteriormente al ventennio rispetto alla trascrizione del Pignoramento avvenuta il 30 agosto 2017. Per quanto attiene invece, alla quote di proprietà riconducibili ai signori [redacted] (eredi del de cuius [redacted] [redacted] sono derivate, per provenienza successoria, del detto signor [redacted] giusta denuncia di successione n. 246/2009/9, registrata all'ufficio del registro di Palmi il 18 marzo 2009 e trascritta il 9 settembre 2009. Nel merito della denuncia di successione citata, si evidenzia che non risulta essere stata trascritta nessuna accettazione, espressa o tacita dell'eredità del de cuius [redacted] tuttavia, come già riportato al punto 4.6 della



risposta al quesito n.4, che precede, si rileva che gli eredi [redacted] in epoca successiva alla presentazione della successione, sono comparsi in due atti pubblici, entrambi a cura del notaio, dottoressa Concetta Maria Costa, con sede in Palmi, e precisamente: 1) atto del 27 marzo 2009, repertorio n. 37624, avente ad oggetto la ricostituzione di compagine sociale della Società [redacted] (sono subentrati cioè alla quota di partecipazione al capitale della società di pertinenza del dante causa signor [redacted] 2) atto del giorno 8 aprile 2009, repertorio n. 37647, in virtù del quale hanno ceduto la loro quota di partecipazione alla società in nome collettivo [redacted] rispettivamente a [redacted] circostanza che potrebbe essere qualificata come "accettazione tacita".

Si ritiene utile, per la risposta al quesito formulato, sulla scorta delle ricerche e ispezioni effettuate, evidenziare che gli odierni esecutati [redacted] per i beni in agro del comune di Maida - [redacted] per i beni in agro del comune di Lamezia Terme – sez. Sant'Eufemia Lam.) risultano essere unici proprietari dei beni staggiti.

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

Risposta al quesito n. 6

Nel caso di specie, non è necessario valutare la divisione dei beni siti in Maida poiché il pignoramento eseguito riguarda l'intera proprietà di essi; infatti:

- per gli immobili in agro del comune di Maida, sono pervenuti alla società debitrice [redacted]

[redacted] per la complessiva quota di proprietà pari 1/1, giusta atto di compravendita, a cura dell'avv. Fiore Melacrinis Napoleone, notaio in Lamezia Terme, del 6 agosto 1980, repertorio n. 70011, trascritto a Catanzaro il 14 agosto 1980, R.G. n. 13708 e R.P. n. 12261 (cfr. allegato n. 6 – elab. 5.12 nota di trascrizione e allegato n. 7 – elab.n.7.1 atto di compravendita).

Per quanto concerne, invece, gli immobili in agro del comune di Lamezia Terme - Sez. Sant'Eufemia Lamezia, sono pervenuti ai debitori, signori: - [redacted]



[redacted], per la quota di proprietà pari a 2/6
in regime di comunione legale dei beni; [redacted]
[redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6 in regime di
comunione legale dei beni, in virtù di compravendita a rogito del dottor Gennaro Anania, notaio
in Lamezia Terme, del 2 settembre 1987, repertorio n. 40175, trascritto a Catanzaro il 22
settembre 1987, R.G. n.17142 e R.P. n.14192 (cfr. allegato n. 6 - siab. 6.15 nota di trascrizione e
allegato n. 7 - elab.n.7.2 atto di compravendita), e ai signori:- [redacted]
[redacted] codice fiscale [redacted] quanto per la quota di proprietà di 2/12,
derivata dalla metà di 1/3 e pertanto 2/12 con espresso riferimento al momento del decesso di
[redacted] quindi all'atto in cui si è sciolta la comunione legale tra i due coniugi (in virtù
della compravendita del 2 settembre 1987, repertorio n.40175 prima citato) e quanto alla quota
di 1/12, che è la quota di eredità della coniuge, a cui spetta per successione legittima la metà
dell'asse ereditario, trattandosi di caso con un solo figlio - anziché 1/6, come erroneamente
riportato nella trascrizione della Denuncia di Successione n. [redacted]
[redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di
proprietà pari a 1/12 (anziché 1/6, come erroneamente riportato nella trascrizione della Denuncia di
Successione n. [redacted] per Successione ereditaria legittima di [redacted]
[redacted] codice fiscale [redacted] (deceduto il [redacted]
denuncia di Successione n. [redacted] presentata, presso l'Ufficio del Registro di Palmi in data
18 marzo 2009 e trascritta il 9 settembre 2009, R.G. n.13419 e R.P. n.8992 (cfr. allegato n. 5 - siab.
6.16). Sul punto, si ritiene che si potrebbe non dover procedere a divisione anche per il
bene sito in Lamezia Terme (sezione Sant'Eufemia Lamezia) per le ragioni legate
all'eventuale inefficacia del pignoramento sulla quota pari a 1/12 (cfr. quote spettanti
rispettivamente a [redacted] cioè 3/12, e a [redacted] cioè 1/12, a fronte del
pignoramento rispettivamente di quote pari a 1/6 e 1/6), atteso che non si tratta di un
problema di pignoramento di alcune delle quote di comproprietà bensì di un mero errore
derivante da quello contenuto della denuncia di successione. Ad ogni modo, qualora si



ritenesse opportuno (posto che il bando preordinato alla vendita sub-asta dovrà riferirsi alla quota parte pari a 11/12, per la già sviscerata problematica dell'inefficacia del pignoramento sulla quota di 1/12 del bene sito in Lamezia Terme, sezione Sant'Eufemia Lamezia. Lo scrivente ha proceduto a redigere un progetto di divisione che separa la quota di 1/12 (in quanto considerata non staggita efficacemente) dalla quota di 11/12 considerata regolarmente pignorata (cfr. allegato n. 2B – elab. 2b.6).

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,

Risposta al quesito n. 7

Per quanto concerne lo stato di possesso, degli immobili oggetto di pignoramento del 27 luglio 2017, trascritto il 30 agosto 2017, al n. 11211 del R.G. ed al n. 8691 del R.P., contro, la

[redacted] codice fiscale [redacted] e i signori: -

[redacted] codice fiscale [redacted]

[redacted] codice fiscale [redacted]

[redacted] codice fiscale

[redacted] codice

fiscale [redacted] si osserva che:

✓ il terreno, (foglio di mappa n.52, particella n.28 - con ivi insistente un piccolo fabbricato in muratura semi fatiscante) ricadente nel territorio del comune di Lamezia Terme (sezione censuaria di Sant'Eufemia Lamezia), descritto alla risposta del quesito n. 4, le cui condizioni, lasciano intendere che non è più utilizzato (almeno da qualche anno) per le normali attività agricole a cui, probabilmente, era invece destinato. (in conduzione della [redacted] direttamente dai proprietari in qualità di persone fisiche: [redacted]

[redacted] quali eredi di [redacted] in occasione del sopralluogo effettuato in data 18 ottobre 2017, infatti, il signor [redacted] presente, ha accompagnato



il sottoscritto esperto, ha consentito la visione dell'immobile (sia pur solo dall'esterno e vicinanze a causa delle condizioni del terreno) per l'espletamento delle operazioni peritali, senza peraltro far rilevare o dichiarare eventuali occupazioni o esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento pertanto, è da ritenersi nella disponibilità dei debitori comproprietari;

✓ il terreno e i fabbricati insistenti, (foglio di mappa n.20, particelle n.437, 438 sub. 1, 2 e 3 - particella n.439 sub.1) ricadenti nel territorio del comune di Maida, descritti alla risposta del quesito n. 4, risultano - di fatto - in possesso del signor [redacted]

[redacted] fa presente, infatti, che al momento del primo sopralluogo (in data 18 ottobre 2017), le parti presenti [redacted] hanno consegnato allo scrivente, copia di un contratto preliminare di compravendita (non registrato), sottoscritto il 13 novembre 2002, secondo cui "...il signor [redacted]

[redacted] il quale interviene in proprio e nella qualità di rappresentante legalmente autorizzato del [redacted]

[redacted] promette di vendere ai sigg. [redacted]

[redacted] che promettono di comperare per sé o per persona o persone da nominare all'atto di stipulazione del rogito, l'immobile sottodescritto in piena ed esclusiva proprietà: - Terreno agricolo di natura agrumeto con entrostanti fabbricati sito in Maida alla località "Pesipe o Casetta Postale", riportato in catasto terreni come segue: al foglio di mappa n.20 particella n. 1..."; nella stessa occasione inoltre, è stato segnalato, che, l'abitazione posta al piano primo, in agro del comune di Maida, località "Pesipe o Casetta Postale", è occupata dalla famiglia - composta da tre persone complessivamente - di un dipendente del signor [redacted] tale [redacted]

[redacted] che ne avrebbe dichiarato la residenza; inoltre, è stato segnalato (in sede di operazioni peritali *in situ*) che la figlia di detto [redacted] è portatrice di handicap (cfr. allegato n. 10).

Per rispondere esaurientemente al quesito posto, lo scrivente ha inoltrato richiesta in data 17 ottobre 2017, protocollo n. 54015, all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Catanzaro, ufficio territoriale di Lamezia Terme, di richiesta per rilascio copia, di eventuali contratti di fitto o comodato registrati ed aventi ad oggetto i beni oggetto di procedura forzata, a nome dei seguenti

soggetti [redacted] - codice

fiscale [redacted] - codice fiscale

[redacted] ivi residente alla [redacted]

[redacted] - codice fiscale

[redacted] ivi residente - [redacted]

[redacted] - codice fiscale [redacted] residente a

[redacted]

[redacted] - codice fiscale [redacted] e residente

[redacted]

[redacted] che era [redacted] - codice fiscale

[redacted], deceduto in data [redacted] a seguito della richiesta, l'Ufficio

Territoriale di Lamezia Terme, con nota protocollo n.58154 del 7 novembre 2017 risponde che,

"Viste le risultanze ottenute alla data odierna dal Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, il Capo Team Gestione e Controllo Atti attesta che non risultano registrati presso lo scrivente Ufficio contratti di locazione, di comodato a nome dei soggetti [redacted]

[redacted]

[redacted] (cfr. allegato n. 7 - elab. n.7.5)

Conseguentemente si può affermare che non esistono titoli o contratti registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento; inoltre, la scrittura privata di vendita in favore di [redacted] non è opponibile agli acquirenti sub-asta, trattandosi di atto non trascritto (né registrato).

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

Risposta al quesito n. 8

Per quanto riguarda i beni, sottoposti a procedura forzata e posti in agro del comune di Lamezia Terme – sezione di Sant'Eufemia Lamezia (di proprietà dei debitori quali persone fisiche) lo scrivente ha proceduto ad acquisire gli estratti riassunto del registro degli atti di matrimonio (cfr. all. n. 7 – elab. 7.7) dai quali risulta che:

a) la signora [redacted] e il signor [redacted] hanno contratto matrimonio a Rosarno il 14 settembre 1974. All'epoca del matrimonio era in vigore la disposizione secondo cui il regime legale patrimoniale tra i coniugi non era (in automatico) quello della comunione legale; con l'entrata in vigore della normativa (legge 11 novembre 1975, n. 151) il regime legale applicabile, in mancanza di diversa disposizione, è divenuto quello della comunione. Non risulta nessuna convenzione e annotazione sull'estratto rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del comune di Gioia Tauro in data 23 ottobre 2017. Al riguarda lo scrivente, tenuto conto che la signora [redacted] risultava in alcuni documenti come [redacted], ha provveduto a richiedere l'estratto per riassunto del registro degli atti di Matrimonio anche al comune di San Ferdinando (rilasciato il 19 marzo 2018); ad esito di un controllo incrociato con quello, rilasciato dal comune di Gioia Tauro, è stata confermata la data del matrimonio che si è tenuto a Rosarno così, come il luogo di nascita. Da ricerche effettuate e da informazioni assunte telefonicamente è risultato che il comune di San Ferdinando (RC) prima della sua costituzione con legge del 1978, era una frazione di Rosarno;

b) Il signor [redacted] e la signora [redacted] hanno contratto matrimonio a San Ferdinando il [redacted] in epoca successiva all'entrata in vigore della normativa (legge 11 novembre 1975, n. 151) e, il regime, in mancanza di diversa disposizione, è divenuto quello della comunione. Non risulta infatti nessuna convenzione e annotazione sull'estratto, rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del comune di Gioia Tauro in data 23 ottobre 2017;

c) Il signor [redacted] e la signora [redacted] hanno contratto matrimonio a Gioia Tauro

il [redacted] in epoca successiva all'entrata in vigore della normativa (legge 11 novembre 1975, n. 151) e, il regime, in mancanza di diversa disposizione, è divenuto quello della comunione. Non risulta infatti, nessuna convenzione e annotazione sull'estratto, rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del comune di Gioia Tauro in data 23 ottobre 2017;

d) Il signor [redacted] e la signora [redacted] hanno contratto matrimonio a Caccuri (KR) il

[redacted] in epoca successiva all'entrata in vigore della normativa (legge 11 novembre 1975, n. 151) e risulta, dall'annotazione sull'estratto, rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del comune di Caccuri in data 20 marzo 2018, che gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni resa nell'atto di matrimonio.

Per quanto riguarda invece i beni in comune di Maida, non è necessario procedere alle verifiche richieste dal quesito, in quanto trattasi di società [redacted] e non di persona fisica.

Quesito n. 9: riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od 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, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem).

Risposta al quesito n. 9

Gli immobili per cui si procede, sono stati oggetto di pignoramento del 27 luglio 2017, notificato mediante raccomandate A.R. del giorno 25 luglio 2017, inviate, alla società [redacted] (ricevuta il 27 luglio 2017); ai signori: [redacted] (ricevuta il 28 luglio 2017), [redacted] (ricevuta il 28 luglio 2017), [redacted] (ricevuta in data 27 luglio 2017) e [redacted] (ricevuta il 27 luglio 2017), trascritto il 30 agosto 2017, al n. 11211 del R.G. ed al n. 8691 del R.P., a favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (SI), codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1, quanto all'unità negoziale n.1 e per la

quota di 6/6 quanto all'unità negoziale n.2, contro, la società [redacted], con sede in [redacted]

[redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1 (relativamente alla unità negoziale n.1) e ai signori: [redacted] codice

fiscale [redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6; [redacted]

[redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6; - [redacted] codice fiscale

[redacted] la quota di proprietà pari a 1/6 (quota risultata errata per come riportato alla risposta del quesito n.4, punto 4.6, pag.23-24) e [redacted]

[redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6 (quota risultata errata per come riportato alla risposta del quesito n.4, punto 4.6, pag.23-24),
relativamente alla unità negoziale n.2.

Per quanto concerne le formalità che saranno cancellate a seguito dell'emanazione del decreto di trasferimento, dalle ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente si evince che sugli immobili pignorati (Comune di Maida: foglio di mappa n.20, particella n. 437, 438 sub.1, 2 e 3-439 sub.1 e Comune di Lamezia Terme - sez. Sant'Eufemia Lamezia, foglio n. 52, particella n. 28) gravano le seguenti formalità:

1) **Ipoteca Giudiziale**, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palmi in data 17 gennaio 2017, repertorio n. 376/2017, iscritta il 12 aprile 2017, RG n. 4756, RP n. 599, per mancato rientro di esposizione di conto corrente bancario n° 13445,39, acceso in data 14 novembre 2001, presso la filiale di Gioia Tauro della ex Banca Antoniana Popolare Veneta (totale iscrizione Euro 390.000,00, capitale Euro 387.181,94, spese Euro 2.818,06); a favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526 per la quota di proprietà pari a 1/1, quanto alla unità negoziale n.1 e per la quota di proprietà di 6/6, quanto alla unità negoziale n. 2 e contro: - la [redacted], codice fiscale

[redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1, quanto all'unità negoziale n.1 e ai signori: - [redacted]

[redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6; - [redacted]

[redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6; - [redacted]

[redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6 (quota risultata errata per come riportato alla risposta del quesito n.4, punto 4.6. pag.24) e - [redacted]

[redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6 (quota risultata errata per come riportato alla risposta del quesito n.4, punto 4.6. pag.24) per la quota di 6/6, quanto all'unità negoziale n.2 (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.17);

2) Pignoramento, trascritto il 30 agosto 2017, RG n. 11211, RP n. 8691 a favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526 per la quota di proprietà pari a 1/1, quanto all'unità negoziale n.1 e per la quota di 6/6 quanto all'unità negoziale n.2, contro: - la società [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1, quanto all'unità negoziale n.1 e ai signori: [redacted]

[redacted] la quota di proprietà pari a 2/6, [redacted]

[redacted] la quota di proprietà pari a 2/6, [redacted]

[redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6 (quota risultata errata per come riportato alla risposta del quesito n.4, punto 4.6. pag.23-24) e [redacted]

per la quota di proprietà pari a 1/6 (quota risultata errata per come riportato alla risposta del quesito n.4, punto 4.6. pag.23-24) per la quota di 6/6, quanto all'unità negoziale n.2; nota di trascrizione relativa all'atto giudiziario di Verbale di Pignoramento immobili del 6 settembre 2017, Tribunale di Lamezia Terme, repertorio n.1298/2017; (cfr. allegato n. 6 – elab. nn.6.13);

Dette formalità, essendo preordinate al raggiungimento dell'obiettivo della vendita forzata del bene in esame, saranno cancellate a seguito dell'emanazione del decreto di trasferimento degli immobili, pertanto, non potranno essere opponibili all'acquirente sub-asta.

Per quel che concerne gli eventuali vincoli connessi con il carattere storico-artistico ovvero di natura paesaggistica e simili, si precisa che:

- a) L'area, in cui ricade il terreno staggito (foglio n. 52, particella n.28 dell'ex comune di Sant'Eufemia) è inserita tra gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, originariamente dichiarata con Decreto Ministeriale del 7 luglio 1967, ai sensi della legge 29 giugno 1939, n.1497 "Protezione delle bellezze naturali" e quindi soggetta alla tutela

paesaggistica, ex art. 136 del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del paesaggio. Inoltre, in riferimento alla risposta del quesito n. 14, nell'ipotesi cioè che l'area in oggetto, dopo la verifica demaniale, sia gravata da usi civici, determina che la stessa sia soggetta alla tutela paesaggistica prevista dalla lettera h) del comma 1, anche dall'art.142 del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del paesaggio. E' opportuno inoltre, mettere in evidenza che l'immobile staggito è ubicato in area, inserita nel Piano Regolatore del Nucleo di Industrializzazione di Lamezia Terme che prevede, per la stessa, una destinazione a piccole e medie industrie, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, protocollo n. 80459 del 14 novembre 2017, rilasciato dal Dirigente del Settore Edilizia Privata e SUE (cfr. allegato n. 7 - elab. n.7.10); dal certificato prima indicato si rileva che, nel Piano Strutturale Comunale adottato con D.C.C. n° 79 del 19 febbraio 2015 e non approvato, il terreno ricade in zona "Consorzio Asicat" – normata dall'art. 80 del REU – Vincolo Paesaggistico art.12 e altresì che "...Ai fini delle attività edilizie ammesse dei vigenti strumenti urbanistici comunali operano le limitazioni prescritte dalla legge regionale n° 19 del 16.4.2002 e s.m.i., e le prescrizioni di cui al Quadro Regionale a valenza Paesaggistica (QTPR) approvato con delibera di Consiglio Regionale n° 134 del 1° agosto 2016...". E' stato inoltre richiesto al CORAP (Consorzio Regionale per lo Sviluppo delle Attività Produttive) apposita attestazione che riporta, per il terreno in oggetto, la destinazione "P" Aree per insediamenti piccole industrie, nonché ...se parte integrante di una azienda agricola attiva...sono da intendersi in salvaguardia agricola.

b) L'area, interessata dal terreno e fabbricati staggiti (foglio n. 20, particelle n.437, 438 e 439 del comune di Maida), è da ritenersi ricadente in Aree tutelate per legge e quindi, soggetta alla tutela paesaggistica, ex art. 142 del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del paesaggio, in considerazione della circostanza che la posizione del terreno (e dei fabbricati in esso realizzati) ricadono all'interno della fascia di rispetto alla sponda del torrente "Pesipe", ad una distanza inferiore a 150 mt (ex legge 8 agosto 1985, n. 131 – c.d. legge Galasso); inoltre si mette in evidenza che parte dell'area in oggetto, lungo il perimetro a



confine con il torrente "Pesipe" e per una profondità media di circa 55,00 mt, dall'asse del torrente ricade, nel "Piano di Bacino per l'Assetto Idrogeologico" (PAI), dell'Autorità di Bacino Regionale della Calabria, in aree di attenzione a rischio idraulico, per pericolo di inondazione, nella tavola n. 575094P (Mappa della Pericolosità idraulica) del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione del Distretto - dell'Appennino Meridionale Regione Calabria - viene individuata con il livello P3 – Aree di pericolosità elevate (Aree allagabili a seguito di eventi di piena con tempo di ritorno di 50 anni. In queste aree sono anche incluse le zone che derivano da analisi idrogeologiche idrauliche speditive e/o analisi geomorfologiche già individuate come aree, zone e punti di attenzione nella precedente versione del PAI); nella tavola n. 575094R (Mappa del Rischio Idraulico) del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione del Distretto - dell'Appennino Meridionale Regione Calabria- viene indicata con il livello R3 – Aree/elementi a rischio elevato (Sono possibili problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici e infrastrutture con conseguente inagibilità degli stessi la interruzione di funzionalità delle attività socio-economiche e danni relativi al patrimonio ambientale). Le aree così individuate dai livelli di rischio prima indicati, sono disciplinate dalle disposizioni, prescrizioni e vincoli contenuti negli art. 16 e 17, del titolo II, parte I - Assetto geomorfologico – delle norme di attuazione e misure di salvaguardia, che stabiliscono quali interventi possono essere eseguiti in dette aree secondo le finalità del PAI; infine, in riferimento alla risposta del quesito n. 14, nell'ipotesi cioè che l'area in oggetto, dopo la verifica demaniale, sia gravata da usi civici, determina che la stessa sia soggetta alla tutela paesaggistica prevista dalla lettera h) del comma 1, anche dall'art.142 del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del paesaggio. E' opportuno inoltre, mettere in evidenza che l'immobile staggito è ubicato in area, inserita nella zona omogenea "E" agricola dello strumento urbanistico del comune di Maida, Piano Regolatore Generale, decaduto ai sensi dell'art. 22 della Legge Regionale 31 dicembre 2015, n.40 e che pertanto tutte le particelle sono da considerarsi a destinazione agricola, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, protocollo n. 8062 del 28 novembre 2017, rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica (cir. allegato n. 7 – elab. n.7.11).



I fabbricati esistenti in territorio del comune di Maida e in quello del Comune di Lamezia Terme (sez. di Sant'Eufemia Lamezia) per le caratteristiche proprie e già descritte, non fanno parte di un condominio.

Inoltre, si fa presente che, non sono state riscontrate provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro i debitori.

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

Risposta al quesito n. 10

Gli immobili per cui si procede, sono stati oggetto di pignoramento del 27 luglio 2017, notificato mediante raccomandate A.R. del giorno 25 luglio 2017, inviate, alla società [redacted]

[redacted] (ricevuta il 27 luglio 2017); ai signori: [redacted] (ricevuta il 28 luglio 2017), [redacted]

[redacted] (ricevuta il 28 luglio 2017), [redacted] (ricevuta in data 27 luglio 2017) e [redacted]

[redacted] (ricevuta il 27 luglio 2017), trascritto il 30 agosto 2017, al n. 11211 del R.G. ed al n.

8691 del R.P., contro, la società [redacted], codice fiscale

[redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1 (relativamente alla unità negoziale n.1) e ai

signori: [redacted] codice fiscale [redacted]

[redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6; [redacted]

[redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6; -

[redacted] codice fiscale [redacted]

per la quota di proprietà pari a 1/6 (quota risultata errata per come riportato alla risposta del

quesito n.4. punto 4.6, pag.23-24) e [redacted]

[redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6 (quota risultata

errata per come riportato alla risposta del quesito n.4. punto 4.6, pag.23-24) relativamente alla

unità negoziale n.2.

Le formalità che, essendo preordinate al raggiungimento dell'obiettivo della vendita forzata del bene in esame, saranno cancellate o ristrette a seguito dell'emanazione del decreto di



trasferimento degli immobili pignorati, gravanti sugli identificativi catastali originari e derivati
(Comune di Maida: foglio di mappa n. 20, terreni: particelle n.1 e 437 – fabbricati: particelle n.
438 subalterni 1, 2 e 3 – particella n.439 subalterno 1 – Comune di Lamezia Terme, sezione di
Sant'Eufemia Lamezia: foglio di mappa n. 52, terreni: particella n.28) sono:

• **Ipoteca Giudiziale**, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palmi in data
17 gennaio 2017, repertorio n. 376/2017, iscritta il 12 aprile 2017, RG n. 4756, RP n. 599, per
mancato rientro di esposizione di conto corrente bancario n° 13445,39, acceso in data 14
novembre 2001, presso la filiale di Gioia Tauro della ex Banca Antoniana Popolare Veneta,
(totale iscrizione Euro 390.000,00, capitale Euro 387.181,94, spese Euro 2.818,06); a favore di:
Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526 per
la quota di proprietà pari a 1/1, quanto all'unità negoziale n.1 (beni in comune di Maida) e per la
quota di 6/6, quanto all'unità negoziale n.2 (beni in comune di Lamezia Terme – sez. di
Sant'Eufemia Lamezia), contro: la società: [redacted] codice fiscale [redacted], per la
quota di proprietà pari a 1/1, quanto all'unità negoziale n.1 (beni in comune di Maida) e ai signori:

[redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6; [redacted]

[redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6; [redacted]

[redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6 (quota risultata
errata per come riportato alla risposta del quesito n.4, punto 4.6, pag.23-24) e [redacted]

[redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6 (quota risultata errata
per come riportato alla risposta del quesito n.4, punto 4.6, pag.23-24) quanto all'unità negoziale
n.2 (beni in comune di Lamezia Terme – sez. di Sant'Eufemia Lamezia)

• **Pignoramento**, trascritto del 30 agosto 2017, RG n. 11211, RP n. 8691 a favore di: Banca
Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526 per la quota
di proprietà pari a 1/1, quanto all'unità negoziale n.1 (beni in comune di Maida) e per la quota di
6/6, quanto all'unità negoziale n.2, (beni in comune di Lamezia Terme – sez. di Sant'Eufemia
Lamezia), contro: la società [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di
proprietà pari a 1/1, quanto all'unità negoziale n.1 (beni in comune di Maida) e ai signori: [redacted]

[redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6; [redacted]

[redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6; [redacted]

[redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6 (quota risultata errata per come riportato alla risposta del quesito n.4, punto 4.6, pag.23-24) e [redacted]

[redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6 (quota risultata errata per come riportato alla risposta del quesito n.4, punto 4.6, pag.23-24) quanto all'unità negoziale n.2 (beni in comune di Lamezia Terme – sez. di Sant'Eufemia Lamezia); nota di trascrizione relativa all'atto giudiziario di Verbale di Pignoramento immobili del 6 settembre 2017, Tribunale di Lamezia Terme, repertorio n.1298/2017;

I costi per la cancellazione delle formalità succitate in riferimento al valore da porre a base d'asta sono i seguenti:

✓ quanto agli immobili in agro del comune di Lamezia Terme – sezione di Sant'Eufemia Lamezia – Lotto n.1:

- Pignoramento, trascritto del 30 agosto 2017, RG n. 11211, RP n. 8691, Euro 200,00, per imposta ipotecaria, codice 649T; Euro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; Euro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di Euro 294,00;
- ipoteca Giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palmi in data 17 gennaio 2017, repertorio n. 376/2017, iscritta il 12 aprile 2017, RG n. 4756, RP n. 599, spese per la cancellazione della presente formalità sul valore da porre a base d'asta: Euro 75.900,00 x 0,50%, pari a Euro 379,50, per imposta ipotecaria, codice 649T; Euro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; Euro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di Euro 473,50;
- oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a Euro 250,00, oltre oneri accessori;

✓ quanto agli immobili in agro del comune di Maida – Lotto n.2:

- Pignoramento, trascritto del 30 agosto 2017, RG n. 11211, RP n. 8691, Euro 200,00, per imposta ipotecaria, codice 649T; Euro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; Euro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di Euro 294,00;
- ipoteca Giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palmi in data 17 gennaio 2017, repertorio n. 376/2017, iscritta il 12 aprile 2017, RG n. 4756, RP n. 599, spese per la cancellazione della presente formalità sul valore da porre a base d'asta: Euro 79.700,00 x 0,50%, pari a Euro 398,50, per imposta ipotecaria, codice 649T; Euro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; Euro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di Euro 493,50;

Firmato Da: FILIPPA ANTONIO Emesso Da: AFUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5401b68fa5e4f179b04aa50c2164333



Si riafferma, quanto già riportato nella descrizione dei luoghi contenuta nella risposta del quesito n.4, punto 4.4.1, pagina n.15, in riferimento al terreno oggetto di procedura forzata, in agro del comune di Maida, che in occasione dei sopralluoghi eseguiti si è accertato come in più punti dell'area interessata, sono presenti dei depositi di materiali (presumibilmente derivati da attività edili: scarti e sfridi di materiale inerte, mattoni, blocchi, mattonelle, tavole, tavolame, pedane, infissi, lamiere, elettrodomestici, intelaiature di vecchie auto ecc.) di cui non è risultato agevole quantificarne la consistenza.

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

Risposta al quesito n. 11

Lo scrivente ha provveduto, nelle date dell'1° e 16 ottobre 2017 - 9, 19 e 23 marzo 2018 (alcuni aggiornamenti) a richiedere le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare. Le richieste hanno riguardato:

1) L'ispezione inerente l'elenco omonimi ampliata per il soggetto [redacted], il cui esito ha evidenziato la presenza del soggetto richiesto, riportato, nell'elenco al punto n.1, con la denominazione [redacted], senza codice fiscale, al n. 8 con la denominazione [redacted] e codice fiscale [redacted] al n. 9 la denominazione [redacted] e codice fiscale [redacted] tre soggetti individuati corrispondono a quello della società esecutata (cfr. allegato n. 6, elab. n. 6.1); sono stati inoltre estese le ricerche con la denominazione: [redacted] per un controllo incrociato e riportati nell'allegato n.6- elab. n. 6.1.1., 6.1.2 e 6.1.3, il cui esito ha confermato quelle già conosciute;

2) L'ispezione, inerente l'elenco sintetico delle formalità per i soggetti individuati nell'elenco omonimi ai punti 1, 8 e 9 dell'elaborato 6.1, restituisce le seguenti formalità:

•2.1 - allegato n.6 elab. 6.12, Ispezione ipotecaria (espletata il 16 ottobre 2017), riferita al punto n. 1 dell'elenco omonimi prima indicato, inerente alla nota di trascrizione del 14 agosto 1980, RG n. 13708, RP n. 12261 a favore di [redacted] con sede in [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1, e



contro: [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/2 e [redacted]
[redacted] per la quota di 1/2; nota di trascrizione

a favore, relativa all'atto di compravendita del 6 agosto 1980, repertorio n. 70011, per atto avv. Fiore
Melacrinis Napoleone, notaio in Lamezia Terme e riguardante gli immobili, in agro del comune di Maida;

•2.2 - allegato n. 6 elab.6.13, Ispezione ipotecaria (espletata il 16 ottobre 2017), riferita al punto 2
dell'elenco omonimi prima indicato, inerente alla nota di trascrizione del 10 luglio 1986, RG n. 11059,
RP n. 9328, a favore di: Intervento Straordinario nel Mezzogiorno - Commissario del Governo,
contro: [redacted], nota di trascrizione contro, relativa
al Decreto di Occupazione Permanente, a seguito del Decreto Prefettura di Catanzaro del 30.05.1985
per i lavori occorrenti di costruzione dell'acquedotto "Grotte Del Mulino" e riguardante la particella n. 1/b
del foglio n. 20 del comune di Maida);

•2.3 - allegato n. 6 elab.6.14, Ispezione ipotecaria (espletata il 16 ottobre 2017), riferita al punto 3
dell'elenco omonimi prima indicato, inerente alla nota di trascrizione del 15 febbraio 1994, RG n. 3016,
RP n. 2685, a favore di: [redacted] con sede in [redacted] codice
fiscale [redacted] contro: [redacted] codice fiscale [redacted] nota di trascrizione
contro, relativa alla costituzione di diritti reali a titolo oneroso a seguito della scrittura privata con
sottoscrizione autenticata, per notaio Branca Adolfo, in Napoli, del 16 gennaio 1994, repertorio n.63843,
per servitù di metanodotto, gravante sulla particella n. 1, del foglio n. 20 del comune di Maida;

•2.4 - allegato n. 6 elab.6.17, ispezione (espletata il 16 ottobre 2017), riferita al punto 4 dell'elenco
omonimi prima indicato, inerente alla nota di Iscrizione del 12 aprile 2017, RG n. 4756, RP n. 599,
ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, (totale iscrizione Euro 390.000,00, capitale Euro
387.181,94, spese Euro 2.818,06); a favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena
(SI), codice fiscale 00884060526 per la quota di proprietà pari a 1/1, quanto all'unità negoziale n.1 e per
la quota di 6/6 quanto all'unità negoziale n.2, contro: la società: [redacted], codice fiscale
[redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1 quanto all'unità negoziale n.2 e [redacted]
[redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6; [redacted]
[redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6; [redacted]
per la quota di proprietà pari a 1/6 e [redacted] per la quota
di proprietà pari a 1/6 quanto all'unità negoziale n.1; nota di iscrizione relativa all'atto giudiziario -
decreto ingiuntivo - di Tribunale di Palmi del 17 gennaio 2017;

•2.5 - allegato n.6 elab. 6.18, Ispezione ipotecaria (espletata il 16 ottobre 2017), riferita al punto n.
5 dell'elenco omonimi prima indicato, inerente alla nota di trascrizione del 30 agosto 2017; RG n. 11211,
RP n. 8691 a favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (SI), codice fiscale
00884060526 per la quota di proprietà pari a 1/1, quanto all'unità negoziale n.1 e per la quota di 6/6
quanto all'unità negoziale n.2, contro: la [redacted], codice fiscale [redacted] per la
quota di proprietà pari a 1/1, quanto all'unità negoziale n.1 e [redacted]
[redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6; [redacted]
per la quota di proprietà pari a 2/6. [redacted] per la quota di
proprietà pari a 1/6 e [redacted] per la quota di proprietà pari
a 1/6, quanto all'unità negoziale n.2; nota di trascrizione relativa all'atto giudiziario di Verbale di
Pignoramento immobili del 27 settembre 2017, Tribunale di Lamezia Terme, repertorio
n.1298/2017;

3) L'ispezione inerente l'elenco sintetico delle formalità per il soggetto: [redacted]

[redacted] il cui esito ha evidenziato la presenza del soggetto richiesto,
riportato nell'elenco omonimi n.1, con i dati anagrafici corretti ma senza codice fiscale e al n.2
con dati anagrafici e codice fiscale corretti; il soggetto corrisponde a quello dell'esecutato (cfr.

allegato n. 6, elab. nn. 6.2 e 6.2.1). L'elenco sintetico restituisce le formalità presenti che vengono di seguito elencate:

•3.1 – allegato n. 6 elab.6.15, Ispezione ipotecaria (espletata il 19 marzo 2018), riferita al punto n.1 dell'elenco sintetico formalità del soggetto richiesto [redacted] codice fiscale [redacted] inerente alla nota di trascrizione del 22 settembre 1987, RG n. 17142, RP n. 14192, a favore di [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/3 ciascuno e ognuno in regime di comunione legale, contro [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/3 ciascuno; nota di trascrizione a favore, relativa all'atto di compravendita per notaio [redacted], repertorio n. 40175 (provenienza del terreno in agro del comune di Sant'Eufemia Lamezia);

•3.2 – allegato n. 6 elab.6.17, Ispezione (espletata il 16 ottobre 2017), riferita al punto 2 dell'elenco sintetico formalità del soggetto richiesto [redacted] codice fiscale [redacted] inerente alla nota di iscrizione del 12 aprile 2017, RG n. 4756, RP n. 599, ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, (totale iscrizione Euro 390.000,00, capitale Euro 387.181,94, spese Euro 2.818,06); a favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526 per la quota di proprietà pari a 1/1, quanto all'unità negoziale n.1 e per la quota di 6/6 quanto all'unità negoziale n.2, contro: la società: [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1 quanto all'unità negoziale n.2 e [redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6; [redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6; [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6 e [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6 quanto all'unità negoziale n.1; nota di iscrizione relativa all'atto giudiziario – decreto ingiuntivo - di Tribunale di Palmi del 17 gennaio 2017;

•3.3 - allegato n.6 elab. 6.18, Ispezione ipotecaria (espletata il 16 ottobre 2017), riferita al punto n. 3 dell'elenco sintetico formalità del soggetto richiesto [redacted] codice fiscale [redacted] inerente alla nota di trascrizione del 30 agosto 2017, RG n. 11211, RP n. 8691 a favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526 per la quota di proprietà pari a 1/1, quanto all'unità negoziale n.1 e per la quota di 6/6 quanto all'unità negoziale n.2, contro: [redacted], codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1, quanto all'unità negoziale n.1 e [redacted] febbraio 1946 per la quota di proprietà pari a 2/6, [redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6, [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6 e [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6, quanto all'unità negoziale n.2; nota di trascrizione relativa all'atto giudiziario di Verbale di Pignoramento Immobili del 27 settembre 2017, Tribunale di Lamezia Terme, repertorio n.1298/2017;

4) L'ispezione inerente l'elenco sintetico delle formalità per il soggetto [redacted] [redacted] il cui esito ha evidenziato la presenza del soggetto richiesto, riportato nell'elenco omonimi n.1, con i dati anagrafici corretti ma senza codice fiscale e al n.2 con dati anagrafici e codice fiscale corretti; il soggetto corrisponde a quello dell'esecutato (cf. [redacted])

allegato n. 6, elab. nn. 6.3 e 6.3.1). L'elenco sintetico restituisce le formalità presenti che vengono di seguito elencate:

•4.1 - allegato n. 6 elab.6.15, Ispezione ipotecaria (espletata il 19 marzo 2018), riferita al punto n.1 dell'elenco sintetico formalità del soggetto richiesto: [redacted], codice fiscale [redacted] inerente alla nota di trascrizione del 22 settembre 1987, RG n. 17142, RP n. 14192, a favore di: [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/3 ciascuno e ognuno in regime di comunione legale, contro: [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/2 ciascuno; nota di trascrizione a favore, relativa all'atto di compravendita per notaio Gennaro Anania del 2 settembre 1987, repertorio n. 40175 (provenienza del terreno in agro del comune di Sant'Eufemia Lamezia);

•4.2 - allegato n. 6 elab.6.17, ispezione (espletata il 16 ottobre 2017), riferita al punto 2 dell'elenco sintetico formalità del soggetto richiesto: [redacted] codice fiscale [redacted] inerente alla nota di iscrizione del 12 aprile 2017, RG n. 4756, RP n. 599, ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, (totale iscrizione Euro 390.000,00, capitale Euro 387.181,94, spese Euro 2.818,06); a favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526 per la quota di proprietà pari a 1/1, quanto all'unità negoziale n.1 e per la quota di 6/6 quanto all'unità negoziale n.2, contro: la società: [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1 quanto all'unità negoziale n.2 e [redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6; [redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6; [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6 e [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6 quanto all'unità negoziale n.1; nota di iscrizione relativa all'atto giudiziario - decreto ingiuntivo - di Tribunale di Palmi del 17 gennaio 2017;

•4.3 - allegato n.6 elab. 6.18, Ispezione ipotecaria (espletata il 16 ottobre 2017), riferita al punto n. 3 dell'elenco sintetico formalità del soggetto richiesto: [redacted] codice fiscale [redacted] inerente alla nota di trascrizione del 30 agosto 2017, RG n. 11211, RP n. 8691 a favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526 per la quota di proprietà pari a 1/1, quanto all'unità negoziale n.1 e per la quota di 6/6 quanto all'unità negoziale n.2, contro: la società: [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1, quanto all'unità negoziale n.1 e [redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6; [redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6; [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6 e [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6, quanto all'unità negoziale n.2; nota di trascrizione relativa all'atto giudiziario di Verbaie di Pignoramento Immobili del 27 settembre 2017, Tribunale di Lamezia Terme, repertorio n.1298/2017;

5) L'ispezione inerente l'elenco sintetico delle formalità per il soggetto: [redacted]

(vedova di [redacted], il cui esito ha evidenziato la presenza del soggetto richiesto, riportato nell'elenco omonimi n.1, con dati anagrafici e codice fiscale corretti; il soggetto corrisponde a quello dell'esecutata (cfr. allegato n. 6, elab. n. 6.4 e 6.4.1).

L'elenco sintetico restituisce le formalità presenti che vengono di seguito elencate:

•5.1 - allegato n. 6 elab.6.18, Ispezione ipotecaria (espletata il 9 marzo 2018), riferita al punto 1 dell'elenco sintetico del soggetto richiesto: [redacted] codice fiscale [redacted] inerente alla nota di trascrizione del 9 settembre 2009, RG n. 13419, RP n. 8992, a favore di: [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6 ciascuno, contro: [redacted]



[redacted] per la quota di proprietà pari a 1/3; nota di trascrizione a favore, relativa all'atto amministrativo (atto per causa di morte) certificato di denunciata successione, in morte di: [redacted]

successione presentata all'Ufficio del Registro di Palmi (RC), in data 18 marzo 2009, n.246 vol.2009/9;

•5.2 – allegato n. 6 elab.6.17. Ispezione (espletata il 16 ottobre 2017), riferita al punto 2 dell'elenco sintetico formalità del soggetto richiesto: [redacted], codice fiscale [redacted] inerente alla nota di iscrizione del 12 aprile 2017, RG n. 4756, RP n.

599, ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, (totale iscrizione Euro 390.000,00, capitale Euro 387.181,94, spese Euro 2.818,06); a favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526 per la quota di proprietà pari a 1/1, quanto all'unità negoziale n.1 e per la quota di 6/6 quanto all'unità negoziale n.2, contro: la società: [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1 quanto all'unità negoziale n.2 e [redacted]

[redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6; [redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6; [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6 e [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6

quanto all'unità negoziale n.1; nota di iscrizione relativa all'atto giudiziario – decreto ingiuntivo - di Tribunale di Palmi del 17 gennaio 2017;

•5.3 - allegato n.6 elab. 6.18. Ispezione ipotecaria (espletata il 16 ottobre 2017), riferita al punto n. 3 dell'elenco sintetico formalità del soggetto richiesto: [redacted]

codice fiscale [redacted] inerente alla nota di trascrizione del 30 agosto 2017, RG n. 11211, RP n. 8691 a favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526 per la quota di proprietà pari a 1/1, quanto all'unità negoziale n.1 e per la quota di 6/6 quanto all'unità negoziale n.2, contro: la società [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1, quanto all'unità negoziale n.1 e [redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6

[redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6, [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6 e [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6, quanto all'unità negoziale n.2; nota di trascrizione relativa all'atto giudiziario di Verbale di Pignoramento immobili del 27 settembre 2017, Tribunale di Lamezia Terme, repertorio n.1298/2017;

6) L'ispezione inerente l'elenco sintetico delle formalità per il soggetto: [redacted]

(figlio coerede di [redacted] il cui esito ha evidenziato la presenza del soggetto richiesto, riportato nell'elenco omonimi n.1, con dati anagrafici e codice fiscale corretti; il soggetto corrisponde a quello dell'esecutato (cfr. allegato n. 6, elab. nn. 6.5 e 6.5.1), con la precisazione che il cognome [redacted] accato nella ricerca. risulta invece [redacted] tutto unito nell'elenco omonimi restituito. L'elenco sintetico restituisce le formalità presenti che vengono di seguito elencate:

•6.1 – allegato n. 6 elab.6.16. Ispezione ipotecaria (espletata il 9 marzo 2018), riferita al punto 1 dell'elenco sintetico del soggetto richiesto: [redacted]

codice fiscale [redacted] inerente alla nota di trascrizione del 9 settembre 2009, RG n. 13419, RP n. 8992, a favore di [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6 ciascuno, contro: [redacted]

[redacted] per la quota di proprietà pari a 1/3; nota di trascrizione a favore, [redacted]

relativa all'atto amministrativo (atto per causa di morte) certificato di denunciata successione, in morte di: [redacted] avvenuta il [redacted] successione presentata all'Ufficio del Registro di Palmi (RC), in data 18 marzo 2009, n.246 vol.2009/9;

•6.2 - allegato n. 6 elab.5.17, ispezione (espletata il 16 ottobre 2017), riferita al punto 2 dell'elenco sintetico formalità del soggetto richiesto [redacted], codice fiscale [redacted], inerente alla nota di iscrizione del 12 aprile 2017, RG n. 4756, RP n. 599, ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, (totale iscrizione Euro 390.000,00, capitale Euro 387.181,94, spese Euro 2.818,06); a favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526 per la quota di proprietà pari a 1/1, quanto all'unità negoziale n.1 e per la quota di 6/6 quanto all'unità negoziale n.2, contro: la società: [redacted], codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1 quanto all'unità negoziale n.2 e [redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6; [redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6; [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6 e [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6 quanto all'unità negoziale n.1; nota di iscrizione relativa all'atto giudiziario - decreto ingiuntivo - di Tribunale di Palmi del 17 gennaio 2017;

•6.3 - allegato n.6 elab. 6.18, Ispezione ipotecaria (espletata il 16 ottobre 2017), riferita al punto n. 3 dell'elenco sintetico formalità del soggetto richiesto [redacted], codice fiscale [redacted], inerente alla nota di trascrizione del 30 agosto 2017, RG n. 11211, RP n. 8691 a favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526 per la quota di proprietà pari a 1/1, quanto all'unità negoziale n.1 e per la quota di 6/6 quanto all'unità negoziale n.2, contro: la società [redacted], codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1, quanto all'unità negoziale n.1 e [redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6; [redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6; [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6 e [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6, quanto all'unità negoziale n.2; nota di trascrizione relativa all'atto giudiziario di Verbale di Pignoramento immobili del 27 settembre 2017, Tribunale di Lamezia Terme, repertorio n.1298/2017;

7) Si è ritenuto inoltre di effettuare le ispezioni anche sul soggetto: [redacted] [redacted] dante causa dei signori [redacted], il cui esito ha evidenziato la presenza del soggetto richiesto, riportato nell'elenco omonimi n.1, con i dati anagrafici corretti ma senza codice fiscale, al n.2 con dati anagrafici e codice fiscale non validato in anagrafe tributaria e quello al n. 3, con dati anagrafici e codice fiscale corretti; (cfr. allegato n. 6, elab. nn. 6.5 e 6.6.1). L'elenco sintetico restituisce le formalità presenti che vengono di seguito elencate:

•7.1 - allegato n. 6 elab.5.15, Ispezione ipotecaria (espletata il 19 marzo 2018), riferita al punto n.1 dell'elenco sintetico formalità del soggetto richiesto: [redacted], codice fiscale [redacted] inerente alla nota di trascrizione del 22 settembre 1987, RG n. 17142, RP n. 14192, a favore di: [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/3 ciascuno e ognuno in regime di comunione legale, contro: [redacted] per la quota di [redacted]

Firmato Da: FILIPPA ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5401b835e5e41f79b04ae50c2164333



proprietà pari a 1/2 ciascuno; nota di trascrizione a favore, relativa all'atto di compravendita per notaio Gennaro Anania del 2 settembre 1987, repertorio n. 40175 (acquisto del terreno in agro del comune di Sant'Eufemia Lamezia);

•7.2 – allegato n. 6 elab.6.16, Ispezione ipotecaria (espletata il 9 marzo 2018), riferita al punto 2 dell'elenco sintetico del soggetto richiesto [redacted], codice fiscale [redacted] inerente alla nota di trascrizione del 9 settembre 2009, RG n. 13419, RP n. 8992, a favore di: [redacted]

[redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6 ciascuno, contro: [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/3; nota di trascrizione a favore, relativa all'atto amministrativo (atto per causa di morte) certificato di denunciata successione, in morte di: [redacted] avvenuta il [redacted] successione presentata all'Ufficio del Registro di Palmi (RC), in data 18 marzo 2009, n.246 vol.2009/9;

8) L'ispezione per immobile, inerente il Comune di Maida – reparto terreni - foglio di mappa n. 20, particella n. 1 – identificativo originario (cfr. allegato n. 6, elab. n. 6.7). L'elenco sintetico

restituisce le formalità che vengono di seguito elencate:

•8.1 – allegato n. 6 elab.21, Ispezione ipotecaria (espletata il 23 marzo 2018) riferita al punto n.1 dell'elenco sintetico per immobile richiesto e inerente alla nota di trascrizione del 16 marzo 1989, RG n. 3643, RP n. 3102, a favore di: E.N.E.L. Distretto della Calabria Catanzaro, con sede in Catanzaro – codice fiscale 00934061003 – per il diritto di servitù di elettrodotto, contro: [redacted] codice fiscale [redacted] nota di trascrizione contro, relativa alla servitù di elettrodotto per mq 2775, sulla particella 1 del foglio di mappa n.20 del comune di Maida;

•8.2 – allegato n. 6 elab.6.14, Ispezione ipotecaria (espletata il 16 ottobre 2017), riferita al punto 2 dell'elenco sintetico per immobile richiesto e inerente alla nota di trascrizione del 15 febbraio 1994, RG n. 3016, RP n. 2685, a favore di: SNAM S.p.A. con sede in San Donato Milanese, codice fiscale 001532220249, contro [redacted] codice fiscale [redacted] nota di trascrizione contro, relativa alla costituzione di diritti reali a titolo oneroso a seguito della scrittura privata con sottoscrizione autenticata, per notaio Branca Adolfo, in Napoli, del 16 gennaio 1994, repertorio n.63843, per servitù di metanodotto, gravante sulla particella n. 1, del foglio n. 20 del comune di Maida;

•8.3 – allegato n. 6 elab.6.17, ispezione (espletata il 16 ottobre 2017), riferita al punto 3 dell'elenco sintetico formalità per immobile richiesto, inerente alla nota di iscrizione del 12 aprile 2017, RG n. 4756, RP n. 599, ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, (totale iscrizione Euro 390.000,00, capitale Euro 387.181,94, spese Euro 2.818,06); a favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526 per la quota di proprietà pari a 1/1, quanto all'unità negoziale n.1 e per la quota di 6/6 quanto all'unità negoziale n.2, contro: [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1 quanto all'unità negoziale n.2 [redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6 [redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6 [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6 e [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6 quanto all'unità negoziale n.1; nota di iscrizione relativa all'atto giudiziario – decreto ingiuntivo - di Tribunale di Palmi del 17 gennaio 2017;

9) L'ispezione per immobile, inerente il Comune Maida – reparto terreni -, foglio di mappa n.

20, particella n. 437 (identificativo derivato dalla originaria particella n.1): (cfr. allegato n. 6 –

elab. nn.6.8 e 6.8.1) e fornisce, la presenza delle formalità già note e precisamente:

•9.1 – allegato n. 6 elab.6.17, ispezione (espletata il 16 ottobre 2017), riferita al punto 1 dell'elenco sintetico formalità per immobile richiesto, inerente alla nota di Iscrizione del 12 aprile 2017, RG n. 4756, RP n. 599, ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, (totale iscrizione Euro 390.000,00, capitale Euro 387.181,94, spese Euro 2.818,06); a favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526 per la quota di proprietà pari a 1/1, quanto all'unità negoziale n.1 e per la quota di 6/6 quanto all'unità negoziale n.2, contro: [redacted], codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1 quanto all'unità negoziale n.2 e [redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6; [redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6; [redacted] il 4 maggio 1948, per la quota di proprietà pari a 1/6; [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6 e [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6 quanto all'unità negoziale n.1; nota di iscrizione relativa all'atto giudiziario – decreto ingiuntivo - di Tribunale di Palmi del 17 gennaio 2017;

•9.2 - allegato n.6 elab. 6.18, ispezione ipotecaria (espletata il 16 ottobre 2017), riferita al punto n. 2 dell'elenco sintetico formalità per immobile richiesto, inerente alla nota di trascrizione del 30 agosto 2017, RG n. 11211, RP n. 8691 a favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526 per la quota di proprietà pari a 1/1, quanto all'unità negoziale n.1 e per la quota di 6/6 quanto all'unità negoziale n.2, contro: [redacted], codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1, quanto all'unità negoziale n.1 [redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6; [redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6; [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6 e [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6, quanto all'unità negoziale n.2; nota di trascrizione relativa all'atto giudiziario di Verbale di Pignoramento immobili del 27 settembre 2017, Tribunale di Lamezia Terme, repertorio n.1298/2017;

10) L'ispezione per immobile, inerente il Comune di Maida – reparto fabbricati, foglio di mappa

n. 20, particella n. 438 (identificativo derivato dalla originaria particella n.1): che riporta

nell'elenco immobili i subalterni 1, 2 e 3 della particella n. 438 censito (cfr. allegato n. 6 – elab. n.6.9 e 6.9.1) e fornisce, la presenza della formalità già note e precisamente:

•10.1 – allegato n. 6 elab.6.17, ispezione (espletata il 16 ottobre 2017), riferita al punto 1 dell'elenco sintetico formalità per immobile richiesto, inerente alla nota di Iscrizione del 12 aprile 2017, RG n. 4756, RP n. 599, ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, (totale iscrizione Euro 390.000,00, capitale Euro 387.181,94, spese Euro 2.818,06); a favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526 per la quota di proprietà pari a 1/1, quanto all'unità negoziale n.1 e per la quota di 6/6 quanto all'unità negoziale n.2, contro: [redacted], codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1 quanto all'unità negoziale n.2 e [redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6; [redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6; [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6 e [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6 quanto all'unità negoziale n.1; nota di iscrizione relativa all'atto giudiziario – decreto ingiuntivo - di Tribunale di Palmi del 17 gennaio 2017;



•10.2 - allegato n.6 elab. 6.18, Ispezione ipotecaria (espletata il 16 ottobre 2017), riferita al punto n. 2 dell'elenco sintetico formalità per immobile richiesto, inerente alla nota di trascrizione del 30 agosto 2017, RG n. 11211, RP n. 8691 a favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526 per la quota di proprietà pari a 1/1, quanto all'unità negoziale n.1 e per la quota di 6/6 quanto all'unità negoziale n.2, contro: la [redacted], codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1, quanto all'unità negoziale n.1 e [redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6, [redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6, [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6 e [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6, quanto all'unità negoziale n.2; nota di trascrizione relativa all'atto giudiziario di Verbale di Pignoramento immobili del 27 settembre 2017, Tribunale di Lamezia Terme, repertorio n.1298/2017;

11) L'ispezione per immobile, inerente il Comune di Maida – reparto fabbricati, foglio di mappa n. 20, particella n. 439 (identificativo derivato dalla originaria particella n.1): che riporta nell'elenco immobili il subalterno 1 della particella n. 438 censito (cfr. allegato n. 6 – elab. n.6.9 e 6.9.1) e fornisce, la presenza della formalità già note e precisamente:

•11.1 – allegato n. 6 elab.6.17, ispezione (espletata il 16 ottobre 2017), riferita al punto 1 dell'elenco sintetico formalità per immobile richiesto, inerente alla nota di Iscrizione del 12 aprile 2017, RG n. 4756, RP n. 599, ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, (totale iscrizione Euro 390.000,00, capitale Euro 387.181,94, spese Euro 2.818,06); a favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526 per la quota di proprietà pari a 1/1, quanto all'unità negoziale n.1 e per la quota di 6/6 quanto all'unità negoziale n.2, contro: la società: [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1 quanto all'unità negoziale n.2 e [redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6; [redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6; [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6 e [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6 quanto all'unità negoziale n.1; nota di iscrizione relativa all'atto giudiziario – decreto ingiuntivo - di Tribunale di Palmi del 17 gennaio 2017;

•11.2 - allegato n.6 elab. 6.18, Ispezione ipotecaria (espletata il 16 ottobre 2017), riferita al punto n. 2 dell'elenco sintetico formalità per immobile richiesto, inerente alla nota di trascrizione del 30 agosto 2017, RG n. 11211, RP n. 8691 a favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526 per la quota di proprietà pari a 1/1, quanto all'unità negoziale n.1 e per la quota di 6/6 quanto all'unità negoziale n.2, contro: la società [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1, quanto all'unità negoziale n.1 e [redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6, [redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6, [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6 e [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6, quanto all'unità negoziale n.2; nota di trascrizione relativa all'atto giudiziario di Verbale di Pignoramento immobili del 27 settembre 2017, Tribunale di Lamezia Terme. repertorio n.1298/2017;

12) L'ispezione per immobile, inerente il Comune di Lamezia Terme – sezione di Sant'Eufemia Lamezia – reparto terreni - foglio di mappa n. 52, particella n. 28, con la precisazione che nell'elenco immobili, riporta al punto n. 1, il foglio n. 52, particella n. 28 non appartenente alla



sezione censuaria di Sant'Eufemia Lamezia (cfr. allegato n. 6 – elab. nn.6.11 e 6.11.1) e fornisce, le seguenti formalità già note e una, risultata non prettamente utile ai fini della presente Relazione: ma, di cui, non era possibile conoscere a priori il contenuto:

•12.1 – allegato n. 6 elab.6.20, ispezione (espletata il 19 marzo 2018), riferita al punto 1 dell'elenco sintetico per immobile richiesto inerente a nota di trascrizione del 26 ottobre 2004, RG n. 23431, RP n. 14768, a favore e contro soggetti che, sono risultati estranei alla procedura in esame in quanto, la trascrizione, ha riguardato un terreno individuato al foglio n. 52, particella n. 28, in agro del comune di Lamezia Terme, senza specificarne la sezione che, probabilmente, riguarda invece l'ex comune di Nicastro e non Sant' Eufemia Lamezia; ispezione non interessata ai fini della relazione in oggetto;

•12.2 – allegato n. 6 elab.6.16, Ispezione ipotecaria (espletata il 9 marzo 2018), riferita al punto 2 dell'elenco sintetico per immobile richiesto, inerente alla nota di trascrizione del 9 settembre 2009, RG n. 13419, RP n. 8992, a favore di [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6 ciascuno, contro [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/3; nota di trascrizione a favore, relativa all'atto amministrativo (atto per causa di morte) certificato di denunciata successione, in morte di: [redacted] avvenuta il [redacted] successione presentata all'Ufficio del Registro di Palmi (RC), in data 18 marzo 2009, n.246 vol.2009/9;

•12.3 – allegato n. 6 elab.6.17, ispezione (espletata il 16 ottobre 2017), riferita al punto 3 dell'elenco sintetico formalità per immobile richiesto, inerente alla nota di iscrizione del 12 aprile 2017, RG n. 4756, RP n. 599, ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, (totale iscrizione Euro 390.000,00, capitale Euro 387.181,94, spese Euro 2.818,06); a favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526 per la quota di proprietà pari a 1/1, quanto all'unità negoziale n.1 e per la quota di 6/6 quanto all'unità negoziale n.2, contro: la società: [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1 quanto all'unità negoziale n.2 [redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6 [redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6 [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6 e [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6 quanto all'unità negoziale n.1; nota di iscrizione relativa all'atto giudiziario – decreto ingiuntivo - di Tribunale di Palmi del 17 gennaio 2017;

•12.4 - allegato n.6 elab. 6.18, Ispezione ipotecaria (espletata il 16 ottobre 2017), riferita al punto n. 2 dell'elenco sintetico formalità per immobile richiesto, inerente alla nota di trascrizione del 30 agosto 2017, RG n. 11211, RP n. 8691 a favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526 per la quota di proprietà pari a 1/1, quanto all'unità negoziale n.1 e per la quota di 6/6 quanto all'unità negoziale n.2, contro: la [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1, quanto all'unità negoziale n.1 e [redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6 [redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6 [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6 e [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6, quanto all'unità negoziale n.2; nota di trascrizione relativa all'atto giudiziario di Verbale di Pignoramento immobili del 27 settembre 2017, Tribunale di Lamezia Terme, repertorio n.1298/2017;

Lo scrivente, inoltre, ha provveduto ad acquisire le visure catastali per soggetto [redacted]

[redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] estesa a terreni e fabbricati in tutta la provincia di Catanzaro, (cfr. allegato n.5 - elab. nn.5.1 e 5.2); le visure storiche

per gli immobili staggiti, in comune di Maida, reparto terreni, foglio n. 20, particelle n. 1, 437, 438, 439 (cfr. allegato n.5 - elab. nn.5.3, 5.4, 5.5, 5.6 e 5.7) e per le unità censite al reparto fabbricati, foglio n. 20, particella n. 438, sub.1, 2 e 3 (cfr. allegato n.5 - elab. nn.5.8, 5.9, 5.10, 5.11, 5.12, 5.13) e particella n. 439, sub.1 (cfr. allegato n.5 - elab. nn.5.14 e 5.15), l'elenco dei subalterni al catasto fabbricati assegnati, con la relativa descrizione, delle particelle n.438 e 439 (cfr. allegato n.5 - elab. n.5.16 e 5.17); le visure storiche per gli immobili staggiti, in comune di Lamezia Terme – sez. di Sant'Eufemia Lamezia, reparto terreni, foglio n. 52, particella n. 28 (cfr. allegato n.5 - elab. nn.5.25 e 5.26); sono stati altresì richiesti gli estratti di mappa, per gli immobili siti in agro del comune di Maida e per quelli nel comune di Lamezia Terme – sez. Sant'Eufemia Lamezia. (cfr. allegato n.5 - elab. nn.5.18, 5.19 e 5.27). Sono inoltre allegate, le planimetrie catastali delle unità immobiliari censite al reparto fabbricati del comune di Maida (cfr. allegato n.5 - elab. nn.5.20, 5.21, 5.22 e 5.23) e l'elaborato planimetrico (dimostrazione della suddivisione dei subalterni) del fabbricato, particella n. 438 (cfr. allegato n.5 - elab. n.5.23). Le visure e ricerche catastali riportano la situazione degli intestati, delle variazioni catastali succedutesi e dei passaggi intervenuti risultanti nel periodo meccanizzato; la storia catastale, la cronologia degli atti e modifiche contenute, corrispondono con i passaggi pubblici intervenuti. A seguito dello studio delle ispezioni ipotecarie richieste (che hanno coperto il ventennio antecedente la data di conferimento incarico), con le visure catastali espletate e con l'atto di pignoramento non si segnalano sostanziali discrasie, ad eccezione delle circostanze già evidenziate alla risposta del quesito n.4, punto 4.2, pagina n.11, relativa alla mancata volturazione della particella n. 28 del foglio n. 52 del comune di Sant'Eufemia Lamezia e, di quella, al punto 4.6, pagine n. 23-24 relativa all' errore, nelle quote ereditarie riportate in successione di [redacted] che è stato ripetuto sia nella trascrizione dell'ipoteca giudiziale che in quella del pignoramento, che potrebbe essere considerato inefficace per la quota parte pari a 1/12 del bene immobile staggito sito in Lamezia Terme sezione di Sant'Eufemia Lamezia (foglio di mappa 52, particella n.28).

Quesito n.12: riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod., in caso di



insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85.

Risposta al quesito n. 12

12.1- Per quanto concerne gli immobili, fabbricati e manufatti in agro del comune di Maida (descritti alla risposta del quesito n. 4), si fa presente che lo scrivente ha presentato all'Amministrazione comunale di Maida in data 19 ottobre 2017, inviata per posta elettronica certificata, (cfr. allegato n.8 - tab. n.8.5) istanza contenente la seguente richiesta:

A- Di visionare ed, eventualmente richiedere copia, dei progetti, documenti abilitativi, autorizzazioni, verbali e ordinanze, eventualmente rilasciati per la costruzione dei fabbricati, ed ubicati alla località Pesipe o Casetta Postale, attualmente individuati con gli identificativi catastali di: foglio di mappa n.20, particelle n. 438 sub.1 – sub.2 – sub.3 - e part. n.439 sub.1 e quelli comunque ricadenti sulla particella n. 437 ex particella n.1;

B)- In alternativa alla presenza dei documenti di cui al precedente punto B) il rilascio di idonea attestazione riguardante l'epoca di costruzione dei manufatti esistenti e, se sono stati rilasciati o meno provvedimenti amministrativi quali verbali o ordinanze ecc.;

Ad esito della istanza formulata, il Responsabile dell'Area Tecnica e il Responsabile del Procedimento, rispondevano con nota protocollo n. 8014 del 27 novembre 2017, solo limitatamente alla richiesta avanzata e cioè "...vista l'istanza presentata dal geom. Antonio Filippa...Visti gli atti conservati in Ufficio...ATTESTA ...che i fabbricati riportati in Catasto fabbricati al Foglio n° 20 part. 438 sub.1-sub.2-sub.3 e part.439 sub.1, sono stati realizzati prima del 1990 per come risulta dall'Aerofotogrammetria giacente presso l'ufficio Tecnico di questo Comune". L'attestazione rilasciata quindi fa riferimento solamente alla circostanza che, gli immobili censiti (Foglio n° 20 part. 438 sub.1-sub.2-sub.3 e part.439 sub.1), siano stati realizzati prima del 1990, senza rilevare cioè se, per essi, sono stati rilasciati idonei titoli abilitativi; per tale ragione lo scrivente si è recato personalmente all'ufficio tecnico del comune di Maida e ha richiesto verbalmente notizie più precise richiedendo di estendere le ricerche, oltre ai soggetti proprietari attuali [redacted]

[redacted] - o alle persone fisiche dei componenti originari della società e cioè [redacted]

[redacted] anche a nome degli originari proprietari del terreno,



rintracciati dagli atti di provenienza e più precisamente, a nome [redacted]

[redacted] e ancor prima a nome di [redacted] in riferimento alle ulteriori ricerche, il Responsabile del Procedimento riferiva che non è stata rintracciata nulla che potesse riguardare la regolarità edilizia di detti fabbricati (Licenze, autorizzazioni, Concessioni o Domande di Condono Edilizio) né di successivi provvedimenti emanati dall'Amministrazione (verbali di contestazione per violazioni edilizie o di inottemperanza all'ordine di demolizione ecc.). Si mette in evidenza inoltre che non si è riscontrata nessuna notizia sulla presenza di detti fabbricati neanche nella descrizione contenuta nell'atto di provenienza (per notaio Fiore Melacrinis Napoleone del 6 agosto 1980, repertorio n. 70011 - cfr. allegato n.7 - cfab. n.7.2) limitandosi a esporre solo il terreno compravenduto, senza far rilevare, come invece in taluni atti evidenziato ad esempio, l'eventuale seguente esposizione "....con entrostanti fabbricati non rilevati in catasto".

Per quanto sopra esposto, dalle indagini svolte e dalle istanze e informazioni richieste lo scrivente, può ragionevolmente affermare che i manufatti (in agro del comune di Maida) oggetto di procedura forzata, sono privi di regolarità urbanistica. Inoltre per quanto riguarda i manufatti individuati nella planimetria schematica e di riferimento (allegato n. 3 elaborato n.3.1 pagina 1) con le lettere A e C (tettoie in legno precarie e strutturalmente non idonee), lettere G e F (strutture in murature in blocchi di cemento fatiscenti) si propone la demolizione (e relativo smaltimento inerti), poiché l'eventuale possibile richiesta di sanatoria (accertamento di conformità - o ricorso alla normativa speciale del condono edilizio) risulterebbe onerosa e non vantaggiosa rispetto al valore dei manufatti stessi oltre che improponibile, atteso le condizioni di inidoneità statica o strutturale a meno di una serie di interventi che anch'essi risulterebbero non vantaggiosi. In riferimento ai manufatti individuati con le lettere B (manufatto a piano terra, in muratura e acciaio), D (magazzino ad un piano terra) e E (fabbricato a duplice elevazione in muratura) che rappresentano corpi di fabbrica realizzati con criteri più accettabili, sebbene, nelle condizioni in cui si trovano necessitano comunque di interventi di manutenzione ordinaria e soprattutto straordinaria, tenuto conto che appare arduo poter sostenere che essi siano stati



realizzati ed ultimati anteriormente al 1° settembre 1967 (non sono stati riscontrati elementi certi) e per quanto verrà riportato alla risposta del quesito n.13, si propone per anch'essi la demolizione (e relativo smaltimento inerti).

12.2 – Dagli accertamenti esperiti dallo scrivente presso l'ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme, si è potuto accertare che, il piccolo fabbricato in muratura, ricadente sul terreno interessato (particella n.28, del foglio n. 52, sezione di Sant'Eufemia Lamezia) **è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo**, atteso che non sono state riscontrate Domande di Concessione Edilizia o di eventuale sanatoria edilizia. Si mette in evidenza inoltre che non si è rilevata nessuna notizia sulla presenza di detto manufatto neanche nella descrizione contenuta nell'atto di provenienza (per notaio Gennaro Anania del 2 settembre 1987, repertorio n. 40175 - *cir. allegato n.7 - elab. n.7.1*) limitandosi a esporre solo il terreno compravenduto, senza far rilevare, come invece in taluni atti evidenziato ad esempio, l'eventuale seguente esposizione "...con entrostanti fabbricati non rilevati in catasto". Pertanto può ragionevolmente affermare che, il manufatto, sia stato realizzato dopo il 2 settembre 1987, pur senza la certezza di elementi e riscontri sicuri.

In riferimento alla destinazione urbanistica dei terreni si mette in evidenza che:

12.3- l'area, interessata dal terreno e fabbricati staggiati (foglio n. 20, particelle n.437, 438 e 439 del comune di Maida) era inserita nella zona omogenea "E" agricola, dello strumento urbanistico del comune di Maida, Piano Regolatore Generale, decaduto ai sensi dell'art. 22 della Legge Regionale 31 dicembre 2015, n.40 e pertanto tutte le particelle sono da considerarsi a destinazione agricola, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, protocollo n. 8062 del 28 novembre 2017, rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica (*cir. allegato n. 7 – elab. n.7.11*); inoltre, l'area è da ritenersi ricadente in "Aree tutelate per legge" e quindi, soggette alla tutela paesaggistica, ex art. 142 del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del paesaggio, in considerazione della circostanza che la posizione del terreno (e dei fabbricati in esso realizzati) ricadono all'interno della fascia di rispetto alla sponda del torrente "Pesipe", ad una distanza inferiore a 150 mt (ex legge 8 agosto 1985, n. 131 – c.d. legge



STUDIO LEGALE ASSOCIATO NAPOLI

AVV. FRANCESCO NAPOLI

Patrocinare in Cassazione

AVV. FILIPPO NAPOLI AVV. ANNAMARIA NAPOLI

89015 Palmi di Calabria - Via P. Cilea, N° 53 - Telefoni (St.) 0966.22542 - (Fax) 0966.22146 - e-mail: segreteria@studiolegaleassociatonapoli.it

00193-Roma - Via Cassiodoro, N° 19 (int. 6) - Tel./Fax. 06.6834010 - e-mail: studioroma@studiolegaleassociatonapoli.it

e-mail pec: francesconapoli@pecstudio.it - filipponapoli@pecstudio.it - annamarianapoli@pecstudio.it

web: www.studiolegaleassociatonapoli.it

-Servizio di Pubblicità Immobiliare- in data 6 aprile 2017 ai N.ri 5525 R.G. e 640 R.P., e presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catanzaro -Servizio di Pubblicità immobiliare- in data 12 aprile 2017 ai N.ri 4756 R.G. e 599 R.P. che vengono qui di seguito indicati:

Quanto di proprietà di [REDACTED] per 1/3 ciascuno:

- Fabbricato sito in Gioia Tauro, Via Tropea, censito al C.F. di detto Comune al foglio 27 particella 1287 subb. 10-11 graff. - Cat. A/2, 13,5 vani, - PT1S;
- Fabbricato sito in Gioia Tauro, Via Tropea, censito al C.F. di detto Comune al foglio 27 particella 1287 sub. 12 - Cat. A/2, 13 vani, - PT1;
- Fabbricato sito in Gioia Tauro, Via Tropea, censito al C.F. di detto Comune al foglio 27 particella 1287 sub. 13 - Cat. A/2, 9,5 vani, - PT;
- Fabbricato in corso di costruzione sito in Gioia Tauro, Via Tropea, censito al C.F. di detto Comune al foglio 27 particella 1287 sub. 14 - P1;
- Fabbricato sito in Gioia Tauro, Via Tropea, censito al C.F. di detto Comune al foglio 27 particella 1486 - Cat. D/1, PT;

Quanto di piena proprietà di [REDACTED] in ragione di 1/2 ciascuno e tutti per l'intero:

- Fabbricato sito in Gioia Tauro, censito al C.F. di detto Comune al foglio 27 particella 1287 sub. 2 - Cat. A/2, 13 vani;

Quanto di piena proprietà della [REDACTED] per l'intero:

- Terreno sito in Lamezia Terme, Loc. Tomasella e censito nel C.T. di detto Comune al Foglio 52 - particella 28 - consistenza 1 ettaro 17 are e 60 centiare;

Quanto di piena proprietà di [REDACTED] per 2/6 [REDACTED] per 2/6 [REDACTED]

[REDACTED] per 1/6 e [REDACTED] per 1/6 e tutti per l'intero:

STUDIO LEGALE ASSOCIATO NAPOLI

Avv. FRANCESCO NAPOLI

Patrocinante in Cassazione

Avv. FILIPPO NAPOLI Avv. ANNAMARIA NAPOLI

89015 Palmi di Calabria - Via F. Cilea, N° 53 - Telefoni (St.) 0966.22542 - (Fax) 0966.22146 - e-mail: segreteria@studiolegaleassociatonapoli.it

00193 Roma - Via Cassiodoro, N° 19 (Int. 6) - Tel./Fax. 06.4824010 - e-mail: studioroma@studiolegaleassociatonapoli.it

e-mail pec: francesconapoli@pecstudio.it - filipponapoli@pecstudio.it - annamarianapoli@pecstudio.it

web: www.studiolegaleassociatonapoli.it

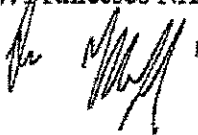
- Terreno sito in Maida, e censito nel C.F. di detto Comune al Foglio 20 - particella 437 - consistenza 6 ettari 95 are e 80 centiare;
- Fabbricato sito in Maida, Loc. Casetta Postale, censito al C.F. di detto Comune al foglio 20 particella 438 sub. 1 - Cat. C/2, 66 mq.;
 - Fabbricato sito in Maida, Loc. Casetta Postale, censito al C.F. di detto Comune al foglio 20 particella 438 sub. 2 - Cat. C/2, 115 mq.;
 - Fabbricato sito in Maida, Loc. Casetta Postale, censito al C.F. di detto Comune al foglio 20 particella 438 sub. 3 - Cat. A/3, 5,5 vani, - P1;
 - Fabbricato sito in Maida, Loc. Casetta Postale, censito al C.F. di detto Comune al foglio 20 particella 439 sub. 1 - Cat. C/2, 125 mq., PT;

-----00000-----

Altresì si avverte, ex art. 13 del d.l. 83/2015, che i debitori possono, con l'ausilio di un organismo di composizione della crisi o di un professionista nominato dal giudice, porre rimedio alla situazione di sovraindebitamento concludendo con i creditori un accordo di composizione della crisi o proponendo agli stessi un piano del consumatore.-

Salvo e impregiudicato ogni altro diritto e azione.-

Avv. Francesco NAPOLI



Galasso); ancora, si mette in evidenza che parte dell'area in oggetto, lungo il perimetro a confine con il torrente "Pesipe" e per una profondità media di circa 55,00 mt, dall'asse del torrente ricade, nel "Piano di Bacino per l'Assetto Idrogeologico" (PAI), dell'Autorità di Bacino Regionale della Calabria, in aree di attenzione a rischio idraulico, per pericolo di inondazione, nella tavola n. 575094P (Mappa della Pericolosità idraulica) del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione del Distretto - dell'Appennino Meridionale Regione Calabria - viene individuata con il livello P3 – Aree di pericolosità elevate (Aree allagabili a seguito di eventi di piena con tempo di ritorno di 50 anni. In queste aree sono anche incluse le zone che derivano da analisi idrogeologiche idrauliche speditive e/o analisi geomorfologiche già individuate come aree, zone e punti di attenzione nella precedente versione del PAI); nella tavola n. 575094R (Mappa del Rischio Idraulico) del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione del Distretto - dell'Appennino Meridionale Regione Calabria- viene indicata con il livello R3 – Aree/elementi a rischio elevato (Sono possibili problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici e infrastrutture con conseguente inagibilità degli stessi la interruzione di funzionalità delle attività socio-economiche e danni relativi al patrimonio ambientale). Le aree così individuate dai livelli di rischio prima indicati, sono disciplinate dalle disposizioni, prescrizioni e vincoli contenuti negli art. 16 e 17, del titolo II, parte I - Assetto geomorfologico – delle norme di attuazione e misure di salvaguardia, che stabiliscono quali interventi possono essere eseguiti in dette aree secondo le finalità del PAI; ulteriormente, in riferimento alla risposta del quesito n. 14, nell'ipotesi cioè che l'area in oggetto, dopo la verifica demaniale, sia gravata da usi civici, determina che la stessa è soggetta alla tutela paesaggistica prevista dalla lettera h) del comma 1, anche dall'art. 142 del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del paesaggio;

12.3- L'area, in cui ricade il terreno staggito (foglio n. 52, particella n.28 dell'ex comune di Sant'Eufemia) è inserita nel Piano Regolatore del Nucleo di Industrializzazione di Lamezia Terme che prevede, per la stessa, una destinazione a piccole e medie industrie, come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica, protocollo n. 80459 del 14 novembre 2017, rilasciato dal Dirigente del Settore Edilizia Privata e SUE (cfr. allegato n. 7 – elab. n.7.10); dal certificato prima

Indicato si rileva che, nel Piano Strutturale Comunale adottato con D.C.C. n° 79 del 19 febbraio 2015 e non approvato, il terreno ricade in zona "Consorzio Asicat" – normata dall'art. 80 del REU – Vincolo Paesaggistico art.12 e altresì che "...Ai fini delle attività edilizie ammesse dei vigenti strumenti urbanistici comunali operano le limitazioni prescritte dalla legge regionale n° 19 del 16.4.2002 e s.m.i., e le prescrizioni di cui al Quadro Regionale a valenza Paesaggistica (QTPR) approvato con delibera di Consiglio Regionale n° 134 del 1° agosto 2016..." E' stato inoltre richiesto al CORAP (Consorzio Regionale per lo Sviluppo delle Attività Produttive) apposita attestazione che riporta, per il terreno in oggetto, la destinazione "P" Aree per insediamenti piccole industrie, nonché ...se parte integrante di una azienda agricola attiva...sono da intendersi in salvaguardia agricola. Inoltre l'area è da ritenersi ricadente tra gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, originariamente dichiarata con Decreto Ministeriale del 7 luglio 1967, ai sensi della legge 29 giugno 1939, n.1497 "Protezione delle bellezze naturali" e quindi soggetta alla tutela paesaggistica, ex art. 136 del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del paesaggio; ulteriormente, in riferimento alla risposta del quesito n. 14, nell'ipotesi cioè che l'area in oggetto, dopo la verifica demaniale, sia gravata da usi civici, determina che la stessa è soggetta alla tutela paesaggistica prevista dalla lettera h) del comma 1, anche dall'art.142 del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del paesaggio.

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

Risposta al quesito n. 13

In relazione a quanto riferito nella risposta del quesito precedente, sulla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei fabbricati esistenti, descritti alla risposta del quesito n.4, si fa presente quanto segue:

13.1- per quanto concerne il manufatto, (casotto semi fatiscente non censito), in agro del comune di Lamezia Terme, ricadente sulla particella n. 28, del foglio di mappa n. 52, dell'ex comune di Sant'Eufemia Lamezia: - non appare percorribile l'ipotesi di presentazione di progetto per accertamento di conformità in virtù dell'art.36, del d.P.R. n. 380/2001, intanto perché l'intervento violerebbe l'articolo 15 – zone P delle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore del Nucleo di Industrializzazione di Lamezia Terme che stabilisce: "...Nelle zone contraddistinte dalla lettera P, ... Il distacco dai confini interni del lotto (e dalla recinzione per il fronte strade) dovrà essere almeno di ml.4,00 ad eccezione di un eventuale guardiola d'entrata nel caso questa non superi i 30 mc. fuori terra" ma, principalmente, in quanto, appare difficile prevedere la possibilità di inoltrare domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica *post opere* (presupposto per l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria) in riguardo al vincolo imposto sulle aree interessate di notevole interesse pubblico, originariamente dichiarata con Decreto Ministeriale del 7 luglio 1967, ai sensi della legge 29 giugno 1939, n.1497 "Protezione delle bellezze naturali" e quindi soggetta alla tutela paesaggistica, ex art. 136 del Decreto Legislativo 22 Gennaio.2004, n. 42, poiché il caso che interessa (creazione di nuove superfici utili o volumi) non è riconducibile, tra gli abusi consentiti di domanda di accertamento di compatibilità previsti dall'art.181, comma 1-ter del d.Lgs n.42/2004 e cioè, a) lavori realizzati in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati; b) impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica; c) lavori configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; - in relazione alla possibilità di ricorrere alla sanatoria prevista dalla normativa speciale sulla sanatoria (cfr. leggi n. 47/1985, n. 724/1994 e n. 326/2003) e cioè, nell'ipotesi di riapertura dei termini previsti dall'art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, si osserva che il manufatto esistente, quand'anche sia stato ultimato in epoca anteriore al 31 marzo 2003 (data di ultimazione prevista per la sanabilità, dall'ultima norma speciale sulla sanatoria edilizia – decreto legge 30.09.2003, n. 269, convertito con la legge n°326/2003), sebbene non sono stati rintracciati elementi e notizie sicure sulla data di costruzione e, tenuto conto che le ragioni di credito risultano anteriori alla data di



entrata in vigore dell'ultima norma speciale sul condono edilizio (2 ottobre 2003) in considerazione dell'ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palmi in data 17 gennaio 2017, repertorio n. 376/2017, iscritta il 12 aprile 2017, RG n. 4756, RP n. 599, per mancato rientro di esposizione di conto corrente bancario n° 13445,39, **accesso in data 14 novembre 2001, risulterebbe alquanto problematico ed incerto proporre la riapertura dei termini per la presentazione della sanatoria edilizia ex lege n.326/2003 (entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento immobile – cfr. art.40, comma 6, della legge n.47/85) e conseguentemente anche di quella ambientale, soprattutto dovuto all'incertezza dell'ottenimento, favorevole, proprio della richiesta di compatibilità ambientale, poiché le opere realizzate (creazione di nuove superfici utili o volumi) non sono riconducibili tra gli abusi consentiti per l'accertamento di compatibilità, previsti dall'art.181, comma 1-ter del d.Lgs n.42/2004 e cioè, a) lavori realizzati in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati; b) impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica; c) lavori configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.**

Inoltre vi è da segnalare che le spese, eventualmente occorrenti (qualora fosse possibile percorrere l'ipotesi di una della due sanatorie) e cioè progetto, verifica idoneità strutturale, eventuale adeguamento sismico, accatastamento, oneri per le sanatorie e i costi per il danno ambientale, risulterebbero certamente superiori al valore dell'immobile attuale e a quelle del costo per le demolizione e smaltimento rifiuti.

In definitiva, per quanto sopra esposto, si ritiene di proporre la demolizione del manufatto realizzato illegittimamente, detraendo il costo della demolizione, dello smaltimento dei materiali di risulta nonché, le spese tecniche per la presentazione di S.C.I.A o titolo che abiliti la demolizione, il piano di sicurezza e la quota parte, pari a 11/12 delle spese occorrenti, per l'atto di aggiornamento catastale necessario (tipo di frazionamento), per l'eventuale separazione della quota di 1/12 (in quanto considerata non staggita efficacemente) dalla quota di 11/12 considerata regolarmente pignorata, comprensive di

IVA; le spese sono state determinate mediante computo delle categorie dei lavori (cfr.

allegato n. 4 – elab. n. 4.1) e riepilogate nell'allegato n.4, elab. 4.2b;

13.2 – per quanto riguarda invece, i manufatti in agro del comune di Maida, ricadenti sulla particella n. 437 del foglio di mappa n. 20 e per quelli identificati con le particelle n. 438 sub.1, 2 e 3 – particella n. 439 subalterno 1,- le opere individuate nella planimetria schematica e di riferimento (allegato n. 3 elaborato n.3.1 pagina 1), con le lettere A e C (tettoie in legno precarie e strutturalmente non idonee), lettere G e F (strutture in murature in blocchi di cemento fatiscenti) si propone la demolizione e lo smaltimento inerti, evidenziando altresì come, l'eventuale possibile richiesta di sanatoria (accertamento di conformità – o ricorso alla normativa speciale del condono edilizio) risulterebbe onerosa e non vantaggiosa rispetto al valore dei manufatti stessi, oltre che improponibile, atteso le condizioni di inidoneità statica o strutturale a meno di una serie di interventi che anch'essi risulterebbero non vantaggiosi; - in riferimento invece ai manufatti individuati (cfr. allegato n. 3 elaborato n.3.1 pagina 1), con le lettere B (manufatto a piano terra, in muratura e acciaio), D (magazzino ad un piano terra) e E (fabbricato a duplice elevazione in muratura) che rappresentano corpi di fabbrica realizzati con criteri più accettabili, sebbene nelle condizioni in cui si trovano necessitano comunque di interventi di manutenzione ordinaria e soprattutto straordinaria, tenuto conto che appare arduo poter sostenere che essi siano stati realizzati ed ultimati anteriormente al 1° settembre 1967 (non sono stati riscontrati elementi certi sulla data di costruzione) si propone la demolizione e lo smaltimento inerti, considerato ancora che non appare percorribile l'ipotesi di presentazione di progetto per accertamento di conformità in virtù dell'art.36, del d.P.R. n. 380/2001, intanto perché le opere ricadrebbero in area in zona agricola, prevista dallo strumento urbanistico decaduto del comune di Maida e quindi sarebbero ammissibili destinazioni compatibili con la conduzione agricola e non, quelle ad uffici e abitazioni ma principalmente, poiché, appare difficile prevedere la possibilità di inoltrare domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica post opere (presupposto per l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria) in riguardo al vincolo imposto sulle aree interessate "Aree tutelate per legge" e quindi, soggette alla tutela



paesaggistica, ex art. 142 del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n. 42 - Codice dei Beni

Culturali e del paesaggio, in considerazione della circostanza che la posizione del terreno (e dei fabbricati in esso realizzati) ricadono all'interno della fascia di rispetto dalla sponda del torrente

"Pesipe" ad una distanza inferiore a 150 mt (ex legge 8 agosto 1985, n. 131 – c.d. legge Galasso); così come risulta difficoltoso pensare di ottenere le preventive autorizzazioni, secondo le disposizioni, prescrizioni e vincoli contenuti negli art. 16 e 17, del titolo II, parte I - Assetto geomorfologico – delle norme di attuazione e misure di salvaguardia del "*Piano di Bacino per l'Assetto Idrogeologico*" (PAI) che, tendono, principalmente a salvaguardare e, a non aggravare, le condizioni di instabilità delle aree in frana con pericolosità alta "P3". Inoltre, in riferimento alla risposta del quesito n. 14, nell'ipotesi cioè che l'area in oggetto, dopo la verifica demaniale, sia gravata da usi civici, determina che la stessa è soggetta alla tutela paesaggistica prevista dalla lettera h) del comma 1, anche dall'art. 142 del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del paesaggio.

In relazione alla possibilità di ricorrere invece, alla sanatoria prevista dalla normativa speciale sulla sanatoria (cfr. leggi n. 47/1985, n. 724/1994 e n. 326/2003) e cioè, nell'ipotesi di riapertura dei termini previsti dall'art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, si osserva che i manufatti esistenti, quand'anche possano ritenersi ultimati in epoca anteriore al 31 marzo 2003 (data di ultimazione prevista per la sanabilità, dall'ultima norma speciale sulla sanatoria edilizia – decreto legge 30.09.2003, n. 269, convertito con la legge n°326/2003), sebbene non sono stati rintracciati elementi e notizie sicure sulla data di costruzione e, tenuto conto che le ragioni di credito risultano anteriori alla data di entrata in vigore dell'ultima norma speciale sul condono edilizio (2 ottobre 2003) in considerazione dell'ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palmi in data 17 gennaio 2017, repertorio n. 376/2017, iscritta il 12 aprile 2017, RG n. 4756, RP n. 599, per mancato rientro di esposizione di conto corrente bancario n° 13445,39, acceso in data 14 novembre 2001, risulterebbe alquanto problematico ed incerto proporre la riapertura dei termini per la presentazione della sanatoria edilizia ex lege n.326/2003



(entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento immobile – cfr. art.40, comma 6, della legge n.47/85) e conseguentemente anche di quella ambientale, soprattutto dovuto all'incertezza dell'ottenimento, favorevole, proprio della richiesta di compatibilità ambientale, poiché le opere realizzate (creazione di nuove superfici utili o volumi) **non sono riconducibili** tra gli abusi consentiti per l'accertamento di compatibilità, previsti dall'art.181, comma 1-ter del d.Lgs n.42/2004 e cioè, *a) lavori realizzati in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati; b) impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica; c) lavori configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; così come risulta difficoltoso, pensare di ottenere le preventive autorizzazioni secondo le disposizioni, prescrizioni e vincoli contenuti negli art. 16 e 17, del titolo II, parte I - Assetto geomorfologico – delle norme di attuazione e misure di salvaguardia del "Piano di Bacino per l'Assetto Idrogeologico" (PAI) che, tendono, principalmente a salvaguardare e, a non aggravare, le condizioni di instabilità delle aree in frana con pericolosità alta "P3".*

Inoltre vi è da segnalare che le spese, eventualmente occorrenti (qualora fosse possibile percorrere l'ipotesi di una della due sanatorie) e cioè progetto, verifica idoneità strutturale, eventuale adeguamento sismico, accatastamento, oneri per le sanatorie e i costi per il danno ambientale, potrebbero risultare, se non superiori ma, quasi eguali al valore degli immobili attuali e a quelle del costo per la demolizione e smaltimento rifiuti. In definitiva, per quanto sopra esposto, si ritiene di proporre la demolizione dei manufatti realizzati illegittimamente, detraendo il costo della demolizione, dello smaltimento dei materiali di risulta nonché, le spese tecniche per la presentazione di S.C.I.A o titolo che abiliti la demolizione, per le variazioni catastali (relative agli immobili censiti) e per la redazione del piano di sicurezza, comprensive di IVA; le spese sono state determinate mediante computo delle categorie dei lavori (cfr. allegato n. 4 – elab. n.4.1) e riepilogate nell'allegato n.4. elab. 4.2a;

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

Risposta al quesito n. 14

Provare ad aver un approccio con la materia di usi civici è cosa certamente non facile tanto è complessa, si pensa che bisogna riferirsi partendo dalla normativa fondamentale, *legge 16 giugno 1927, n.1766 (di conversione in legge del R.D. 22 05 1924 n.751- riguardante il riordinamento degli usi civici nel Regno)* e al R.D. 26 febbraio 1928, n.332 di approvazione del regolamento per la esecuzione della citata n. 1766/1927.

Con la costituzione delle Regioni, sono state ad essa trasferite parte delle funzioni amministrative relative alla materia degli usi civici, altre sono rimaste di competenza dei Commissariati Regionale per le liquidazione degli usi civici, istituiti con la legge n.1766/1927.

Con la Legge Regionale 21 agosto 2007, n.8 - norme in materia di usi civici, la Regione Calabria ha inteso assegnare le funzione amministrative al proprio Assessorato all'Agricoltura (oggi Dipartimento n° 8 Agricoltura e Risorse Agroalimentari) e conferirne altre ai comuni. Vi è da segnalare che ancora la Regione non ha emanato il regolamento di attuazione della Legge Regionale, previsto dall'art. 4; **cosicché le competenze e funzioni sembrano ancora incerte e divise tra, Commissariato agli Usi Civici, Regione Calabria e Comuni.**

Lo scrivente, per assumere quanto più notizie possibili nel merito dell'esistenza o meno del vincolo dell'uso civico nell'area interessata, ha comunque inoltrato richieste:

➤ per messo PEC, del protocollo del comune di Lamezia Terme, in data 6 ottobre 2017, (*cf. all. n. 8 – elab.5.4*), circa il rilascio di attestazione se, l'area, dove è ubicato il terreno staggito identificata all'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Catanzaro – ufficio del Territorio, al foglio di mappa n.52, particella n.28 dell'ex comune di Sant'Eufemia Lamezia, allegando copia dello stralcio catastale, possa essere ritenuta gravata o meno da uso civico. **L'istanza al momento della redazione della presente relazione, non ha avuto risposta;**

➤ per messo PEC, del protocollo del comune di Maida, in data 6 ottobre 2017, (*cf. all. n. 8 – elab.5.3*), circa il rilascio di attestazione se, l'area, dove è ubicato il terreno e i manufatti staggiti identificati all'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Catanzaro – ufficio del Territorio, al foglio di mappa n.20, particelle n.437, 438 sub.1,2 e 3 – 439 sub.1, allegando copia dello stralcio

catastale, possa essere ritenuta gravata o meno da uso civico; in seguito, il comune di Maida, con nota rilasciata dal Responsabile dell'Area Tecnica, in data 11 ottobre 2017, attestava "...che i terreni, riportati in Catasto di questo comune al Foglio 20 part.ile n° 437-438 sub.1- sub.2-sub.3 e part. 439 sub.1 non sono interessate dal vincolo di uso civico.",

► per mezzo PEC, della regione Calabria, in data 6 ottobre 2017, indirizzata al Dipartimento n° 8 Agricoltura e Risorse Agroalimentari - Settore 1 – Affari Generali, Risorse Umane, Servizi Territoriali, Enti Strumentali e Sub-Regionali; Al Dirigente del Servizio 1 – AA.GG., Contenzioso ed Usi Civici, Rapporti con l'Organismo Pagatore regionale, con gli enti strumentali e di Bonifica, Area Centro (cfr. all. n. 8 – elab.8.20) di identica ed unica richiesta, relativamente all'area del comune di Lamezia Terme (sez. di Sant'Eufemia Lamezia) che per quelle del comune di Maida. La regione Calabria, per il tramite del Responsabile del Procedimento del Settore 1 – Ufficio Usi Civici risponde, mediante PEC, e con nota protocollo 324064/SIAR del 17 ottobre 2017 (cfr. all. n. 7 – elab.7.3), attestando che: "...Questo Settore, allo stato, non è in grado di dichiarare quanto richiesto, poiché dagli atti in possesso non risulta che sia stata effettuata per il comune di Lamezia Terme (CZ) alcuna ricognizione e/o accertamento demaniale circa l'esistenza del gravame del vincolo dell'uso civico. Per il comune di Maida, allo stato, la procedura di ricognizione e di riordino è nella fase di verifica, e interessa i Fogli catastali n° 1-2-3-11-12-13-17-24-25-26-28-34-35-36-38-42-47-48 e 49 che ricomprendono i demani "Appendice del Carrà", "Santa Maria del Patire" e "Cosma e Damiano". Il foglio 20 al momento, non è soggetto di verifica, e pertanto non si è in grado di rilasciare quanto richiesto.

La nota dell'Ufficio Usi Civici, della Regione Calabria, conclude inoltre, che "...Si fa presente che, in considerazione della mancanza della ricognizione e del riordino delle aree gravate dal vincolo dell'uso civico, l'Ufficio competente a rilasciare la certificazione relativa alla sussistenza del vincolo dell'uso civico, ai sensi dell'art.29 del R.D. n.332/1928 e dall'art. 29 della Legge 1766/27 (accertamento sull'esistenza del vincolo dell'uso civico) è la Regione Calabria attraverso lo scrivente Settore – Ufficio Usi Civici, su specifica richiesta di accertamento da parte degli interessati."



Si fa presente inoltre che, da informazioni assunte presso gli operatori ed esperti del settore, i terreni ricadenti in agro dell'ex comune di Sant'Eufemia Lamezia, possono essere interessati da diritti di uso civico del comune di Curinga e che il comune di Lamezia Terme, pare abbia avviato la procedura di verifica demaniale con la richiesta di nomina di un Perito Demaniale, al fine di conoscere l'esistenza e l'estensione di tali diritti.

A questo punto lo scrivente ha ritenuto di completare la relazione, sottoponendo alla valutazione del G.E. le poche risultanze ad oggi acquisite consapevolmente, suo malgrado, di non aver potuto rispondere esaurientemente al quesito, atteso che, non esiste, una verifica o accertamento demaniale recente che possa dar conto della natura giuridica del suolo.

Si segnala infine che, nell'ipotesi che l'area in oggetto, dopo la verifica demaniale, fosse gravata da usi civici, determina che la stessa sia soggetta alla tutela paesaggistica prevista dalla lettera h) del comma 1, anche, dall'art. 142 del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali.

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

Risposta al quesito n. 15

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni staggiati (considerati come terreno), preordinato alla vendita *sub-asta*, deve tenersi conto innanzitutto dell'attuale situazione del mercato immobiliare relativamente ad immobili siti nelle zone dove sono ubicati quelli in argomento (in agro del comune di Maida, alla località Pesipe e in agro del comune di Lamezia Terme – sezione Sant'Eufemia Lamezia, alla località Tomasello o Prato); sarà utilizzato, nel caso di specie, il metodo sintetico-comparativo. Il suddetto metodo è basato sulla stima del valore venale più probabile unitario (espresso per ogni metro quadrato di superficie complessiva



del terreno) con riferimento a quelli, di simili caratteristiche ed ubicati nel medesimo comparto urbanistico-residenziale del comprensorio di riferimento ovvero, in zone del comprensorio aventi peculiarità comunque assimilabili a quelle della zona di ubicazione dei beni oggetto di stima.

Si procede quindi, alla stima degli immobili in oggetto, le cui caratteristiche sono desumibili, oltre che dalla descrizione di cui al precedente quesito n. 4, anche dall'allegato n. 1 (reperto fotografico), nonché dai grafici riportati all'allegato n. 3, precisando che la stima viene ricondotta ai soli terreni (per le motivazioni riportate alla risposta del quesito n.12 – atteso che i manufatti presenti sono illegittimi e non sanabili), suddividendoli come di seguito indicato:

1. Quota parte pari a 11/12 dell'immobile in agro del comune di Lamezia Terme – sezione di Sant'Eufemia Lamezia (foglio di mappa n.52, particella n.28) proponendo la costituzione del corrispondente **lotto n. 1**: terreno a vacazione agricola ma, inserito nel vigente strumento urbanistico del Nucleo di Industrializzazione di Lamezia Terme con destinazione a piccole e medie industrie, precisando che lo scrivente ha raccolto le seguenti indicazioni ed informazioni:

a) il valore dei terreni edificabili ai fini I.M.U., indicati con Delibera della Giunta Comunale nella seduta del 28 luglio 2015, n. atto 315, dove le aree ricadenti nella sottozona "Nucleo di Industrializzazione – località Sant'Eufemia Lamezia – non urbanizzate, vengono valutate in € 6,00 al metro quadrato;

b) sono stati sentiti gli operatori del mercato immobiliare (Agenzie Immobiliari, studi notarili, tecnici operanti nel settore delle valutazioni) che hanno fornito indicazioni sul valore al metro quadro tra un minimo di € 8,00 ad un massimo di € 10,00;

c)- i valori riscontrati nei seguenti atti di compravendita, per notaio dottor Sebastiano Panzarella e, precisamente:

- atto del 25 luglio 2015, repertorio 17661 (trascritto il 30 novembre 2015, RG 13854- RP 11085) col quale atto è stato compravenduto un terreno, esteso complessivamente mq 13.390, in agro del comune di Sant'Eufemia Lamezia, area ex Sir "Area Industriale Papa Benedetto XVI" individuato al foglio n. 45, particelle n. 537 e 560, con la destinazione risultante



in base al Piano Regolatore Generale ricadente in "zone PMI Piccole e Medie Industrie" ed
in base al Piano Strutturale Comunale in zona "Consorzio ASICAT normata dall'art.80 del
REU" per un valore al metro quadro pari ad Euro 11,00;

- atto del 20 marzo 2018, repertorio 20.910 (trascritto il 28 marzo 2018, RG 4157- RP 3345)
col quale atto è stato compravenduto un terreno, esteso complessivamente mq 5836, in agro
del comune di Sant'Eufemia Lamezia, area ex Sir "Area Industriale Papa Benedetto XVI"
individuato al foglio n. 45, particella n. 565, con la destinazione risultante in base al Piano
Regolatore Generale ricadente in "zone PMI Piccole e Medie Industrie" ed in base al Piano
Strutturale Comunale in zona "Consorzio ASICAT normata dall'art.80 del REU" per un
valore al metro quadro pari ad Euro 10,00; con la precisazione che quest'ultimi lotti di
terreno, ricadendo in area ex Sir, risultano ubicati in comparti già urbanizzati e forniti cioè delle
opere primarie e secondarie.

Si ritiene di considerare, poiché più coerenti con le caratteristiche del terreno in esame, i valori
indicati ai punti a) e b) che precedono, rispetto a quelli risultanti dagli atti citati al punto c); inoltre
valutata l'estensione del terreno, la giacitura, posizione, coltura praticata e la potenzialità
edificatoria, si attribuisce un valore unitario medio così ottenuto: $[\text{Euro } 6,00 + (\text{Euro } 8,00 + \text{Euro } 10,00 \times 1/2)] \times 1/2 = \text{Euro } 7,50 \text{ al metro quadro}$; occorre però detrarre, il costo della
demolizione e smaltimento dei materiali di risulta, che sono stati determinati mediante
computo delle categorie e pesi, riportati nell'allegato n. 4, elab.4.1, nonché le spese
tecniche per la richiesta di autorizzazione alla demolizione, il piano di sicurezza e la quota
parte, pari a 11/12 delle spese occorrenti, per l'atto di aggiornamento catastale necessario
(tipo di frazionamento), per l'eventuale separazione della quota di 1/12 (in quanto
considerata non staggita efficacemente) dalla quota di 11/12 considerata regolarmente
pignorata, comprensive di IVA; le spese sono state determinate mediante computo delle
categorie dei lavori riportate nel riepilogo allegato n.4, elab. 4.2b, e qui di seguito unite:

Tribunale di Lamezia Terme – G.E. dr.^{ssa} Adele Foresta
Procedura esecutiva iscritta al n. 48/2017 R.E. promossa da:
Monte dei Paschi di Siena XXXXXXXXXX **Relazione Peritale**

Allegato n.4, elab. n. 4.2b: Quadro riepilogativo delle spese per la demolizione, smaltimento oneri a competenze tecniche - comune di Lamezia Terme - sezione di Sant'Eufemia Lamezia -									NOTE
1	DESCRIZIONE INTERVENTO	REF. N. ORZ. COMPLETO	QUANTITA'	Unità di misura	IMPORTO UNITARIO	IMPORTO	IVA 22%	TOTALE	
2	Demolizione totale, compreso il trasporto, di fabbricato in muratura: quantità vuota per piano: lavorazioni in comune di Lamezia Terme	1	72,03	mc	€ 10,00	€ 720,30	€ 158,47	€ 878,77	
3	ONERI PER LO SMALTIMENTO INERTI E SCARTI: Somma dei kilogrammi di cui ai punti 4, 5 e 7 del computo (all.4.1): riferite alle lavorazioni in Lamezia Terme: kg 9.488,00/1000=9,48 tonni	4,5 e 7	9,48	tonn.	€ 25,00	€ 237,00	€ 52,14	€ 289,14	
4	ONERI PER LO SMALTIMENTO FERRO: Somma dei kilogrammi di cui al punto 6 del computo (all.4.1): riferite alle lavorazioni in Lamezia Terme: 60 kg/1000 =0,06 tonni	6	0,6	tonn.	€ 150,00	€ 120,00	€ 26,40	€ 146,40	
5	* SPESE TECNICHE PER S.C.I.A. autorizzazione alla demolizione e piano di sicurezza: € 1500 + 5% C.N.A.P.G = € 1575,00	---	---	---	---	€ 1.575,00	€ 346,50	€ 1.921,50	
6	* quota pari a 11/12 delle SPESE TECNICHE PER ATTO DI AGGIORNAMENTO CATASTALE (TIPO DI FRAZIONAMENTO) PER INDIVIDUARE LA QUOTA CONSIDERATA EFFICACEMENTE PIGNORATA DA QUELLA CONSIDERATA NON EFFICACEMENTE PIGNORATA - € 1.500 + 5% C.N.A.P.G = € 1.575,00 + IVA 22% = € 1.921,50 x 11/12 = € 1.731,37	---	---	---	---	---	---	€ 1.731,37	1
NOTA 1: Gli importi indicati alle righe 5 e 6 si intendono comprensive delle spese riconducibili alle pratiche tecniche (diritti di segreteria, marche - richiesta estratti - approvazioni - visura - depositi ecc.)						TOTALE GENERALE SPESE		€ 4.967,18	

Concludendo, per l'immobile in agro del comune di Lamezia Terme – sezione Sant'Eufemia Lamezia corrispondente al **Lotto n. 1:** (pari a 11/12 della particella n.28 del foglio di mappa n.52 - provvisoriamente individuata con il n.28/b nel progetto di divisione), **il valore da porre a base d'asta** è ottenuto, detraendo dal valore di stima dato da: (€uro 7,50 x 11.760mq x 11/12) = €uro 80.850,00, le spese totali, che incidono in €uro 4.967,18 ed è pari a €uro 75.882,82, in cifra tonda **€uro 75.900.00:**

2. immobili in agro del comune di Maida (foglio di mappa n.20, particelle n.437 – sedime della particelle n. 438 e 439) proponendo la costituzione del corrispondente **lotto n. 2:** terreno a vacazione ed utilizzo agricolo, precisando che lo scrivente ha raccolto le seguenti indicazioni ed informazioni:

d) sono stati sentiti gli operatori del mercato immobiliare (Agenzie Immobiliari, studi notarili, tecnici operanti nel settore delle valutazioni) che hanno fornito indicazioni sul valore al metro quadro tra un minimo di € 3,00 ad un massimo di € 5,00 (valori che oscillano in considerazione delle diverse condizioni: posizione e produttività dei terreni aventi simili caratteristiche);

e) i valori riscontrati nel seguente atto di compravendita, per notaio avv. Brunella Fabiano e, precisamente:

- atto del 9 agosto 2017, repertorio 5256 (trascritto il 24 agosto 2017, RG 11093/11094 - RP 8593/8594) col quale atto, portante due convenzioni, sono stati compravenduti, con la prima convenzione un terreno, esteso complessivamente mq 16.360, in agro del comune di Maida, località "Pesipe" individuato al foglio n. 20, particelle n. 110, 111 e 195, con la destinazione risultante in base al Piano Regolatore Generale decaduto in "zona agricola", per un valore al metro quadro pari ad €uro 0,61; con la seconda convenzione un terreno, esteso complessivamente mq 18.260, in agro del comune di Maida, località "Pesipe" individuato al foglio n. 20, particelle n. 8, 102, 108 e 109, con la destinazione risultante in base al Piano Regolatore Generale decaduto in "zona agricola", per un valore al metro quadro pari ad €uro 1,09; con la precisazione che i valori riportati, fanno riferimento a terreni con qualità "seminativo", "seminativo irriguo", "canneto" e "incolto", oltre a considerare che è ancora in essere, il potere di accertamento per la verifica del valore dichiarato, da parte dell'agenzia delle Entrate.

In definitiva, ritenendo di considerare, poiché più coerenti con le caratteristiche del terreno in esame, i valori indicati al punto *d)* che precede, rispetto a quelli risultanti dall'atto citato al - punto *e)* - e, tenuto conto della qualità colturale, risultante negli atti catastali (agrumeto), corrisponde a quella praticata (considerata tra le più redditizie nella zona agraria) o per lo meno a quella in maggior misura praticata, valutata inoltre l'estensione del terreno, la sua giacitura, la posizione, si può determinare un valore unitario medio così ottenuto: (€uro 3,00 + €uro 5,00) x ½ = €uro 4,00 al metro quadro; applicando una ulteriore correzione in diminuzione, pari al 10% del valore unitario, che tenga conto delle servitù esistenti e delle condizioni generali del fondo, descritte alla risposta del quesito n.4, consegue un valore di stima del terreno, per la porzione riconosciuta ad agrumeto di €uro 104.760,00, dato da (0.90x€uro 4,00 x 29.100 mq), per la residua parte invece, considerata incolta, di €uro 25.200,00 dato da (€uro 2,00x12.600 mq), per cui, complessivamente, si ha, un valore pari ad €uro 129.960,00 dato da (€uro 104.760,00+25.200,00) a cui, occorre detrarre il costo della demolizione e smaltimento dei materiali di risulta, che sono stati determinati mediante computo delle categorie e pesi,



riportati nell'allegato n. 4, elab.4.1, nonché le spese tecniche per la richiesta di autorizzazione alla demolizione, per il piano di sicurezza, comprensive di IVA, riportate nel riepilogo allegato n.4, elab. 4.2a, e qui di seguito unito:

Allegato n.4, elab. n.4.2a: Quadro riepilogativo delle spese per la demolizione, smaltimento oneri e competenze tecniche - Comune di Maida								NOTE
1	DESCRIZIONE INTERVENTO	RIF. ORD. COMPUTO	QUANTITA'	Unità di misura	IMPORTO UNITARIO	IMPORTO	IVA 22%	TOTALE
2	Demolizione totale, compreso il trasporto, di fabbricati in muratura: quantità vuoto per pieno: lavorazioni in comune di Maida	1	1684,1	m ²	€ 10,00	€ 16.841,00	€ 3.705,02	€ 20.546,02
3	Demolizione totale, compreso il trasporto, di manufatti in legno (traversino ferroviario -tettole e simili): quantità vuoto per pieno.	9	559,77	a corpo		€ 1.000,00	€ 220,00	€ 1.220,00
4	ONERI PER LO SMALTIMENTO MATERIALI LEGNOSI CONSIDERATI RIFIUTI PERICOLOSI: Traversino Ferroviario: comprensivo di analisi e conferimento: Kilogrammi di cui al primo paragrafo del punto n.2 del computo (all.4.1): 4.590,96 /1000=4,48 tonni	2	4,59	tonni	€ 580,00	€ 2.670,40	€ 565,49	€ 3.135,89
5	ONERI PER LO SMALTIMENTO MATERIALI LEGNOSI: Kilogrammi di cui al secondo paragrafo del punto n.2 del computo (all.4.1): 2.076,50 /1000=2,08 tonni	2	2,08	tonni	---	---	---	€ ---
6	ONERI PER LO SMALTIMENTO INERTI E SCARTI: Somma dei kilogrammi di cui ai punti 4, 5 e 7 del computo (all.4.1): riferite alle lavorazioni in Maida: (260,264,33+73,353,34+265,807,70) = 539524,70/1000=539,52 tonni	4,5 e 7	539,52	tonni	€ 25,00	€ 13.488,00	€ 2.967,36	€ 16.455,36
7	ONERI PER LO SMALTIMENTO FERRO E LAMIERE: Somma dei kilogrammi di cui ai punti 3 e 6 del computo (all.4.1): riferite alle lavorazioni in Maida: (5.588,93+8904,49) = 14.493,42/1000 =14,49 tonni	3 e 6	14,46	tonni	€ 150,00	€ 2.172,00	€ 477,84	€ 2.649,84
8	ONERI PER LO SMALTIMENTO MATERIALE CONTENENTE AMIANTO (ETERNIT): quantità di cui al punto n.8 del computo (all.4.1): riferite alle lavorazioni in Maida	8	128,52	m ²	€ 20,00	€ 2.570,40	€ 556,69	€ 3.087,09
9	* SPESE TECNICHE PER S.C.I.A. autorizzazione alla demolizione o piano di sicurezza: € 1500 + 5% C.N.A.P.S = € 1575,00	---	---	---	---	€ 1.575,00	€ 346,50	€ 1.921,50
10	* SPESE TECNICHE CATASTALI Presentazione Demolizione riparto terreni e fabbricati: 1000 + 5% C.N.A.P.S = € 1050,00	---	---	---	---	€ 1.050,00	€ 231,00	€ 1.281,00
TOTALE GENERALE SPESE								€ 50.296,70
NOTA 1:	Gli importi indicati alle righe 9 e 10 si intendono comprese delle spese per diritti di segreteria, tributi, richieste, visura ecc.							
NOTA 2:	Non si computano, nel totale generale, le spese relative allo smaltimento delle parti in legno, in considerazione che, le stesse, possono essere ritenute compensate a favore dell'impresa esecutrice per il loro riutilizzo consentito.							

In conclusione, per gli immobili in agro del comune di Maida, corrispondente al **Lotto n. 2:** (pari a 1/1 della particelle n. 437 – sedime delle particelle n. 438 e 439 del foglio di mappa n.20), il **valore da porre a base d'asta** è ottenuto, detraendo dal valore di stima di Euro 129.960,00, le spese totali che incidono in Euro 50.296,70, ed è pari a Euro 79.663,30, in cifra tonda Euro **79.700,00;**

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

dei beni, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolanze edilizie urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

Risposta al quesito n. 16

Si procede al riepilogo e descrizione finale dei lotti proposti:

LOTTO N.1: terreno in agro del comune di Lamezia Terme – sez. di Sant'Eufemia Lamezia (foglio di mappa n. 52 – particella n. 28 - provvisoriamente individuata con il n.28/b nel progetto di divisione, corrispondente alla quota di 11/12, considerata regolarmente pignorata):

DESCRIZIONE: il bene oggetto di pignoramento, ricade in un'area a vocazione agricola/produttiva della pianura di Sant'Eufemia Lamezia; sebbene nelle vicinanze sono presenti delle attività di tipo industriale; in effetti l'area interessata ricade nel Piano Regolatore del Nucleo di Industrializzazione di Lamezia Terme che prevede, per la stessa, una destinazione a piccole e medie industrie. Il terreno ha una forma triangolare; è pianeggiante e la coltura praticata è ad agrumeto. Il bene risulta ubicato alla località "Tomasello" o "Prato" dista circa 1,5 km dalla frazione San Pietro Lametino. In prossimità dell'ingresso al terreno, dalla stradina adiacente, è realizzato un "casotto" (illegittimo) in muratura di blocchi di cemento, dinuto e privo di copertura.

CONFINI DEL LOTTO: il terreno, oggetto di procedura (foglio di mappa n.52, mappale n. 28 - provvisoriamente individuato con il n. 28/b nel progetto di divisione, pari alla quota di 11/12 considerata efficacemente pignorata) confina, dal lato nord e nord-est per tutta la sua conformazione catastale, con strada consorziale parallela al collettore denominato "Ferroni", dal lato sud, con particella n.481 e dal lato ovest con terreni particelle n.377 e 27 di proprietà terze;

ESTENSIONE: L'apezzamento di terreno, composto da un unico corpo, sviluppa una superficie catastale pari a ha 1 - are 17 e c.a. 60 (mq 11.760) l'intera consistenza; la quota di 11/12 considerata efficacemente pignorata è pari a ha 1 - are 07 e c.a. 80 (mq 10.780);

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: L'immobile, nella maggiore consistenza, risulta identificato all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Catanzaro – Ufficio del Territorio, reparto terreni, con i seguenti estremi catastali: Comune di Lamezia Terme, sezione Sant'Eufemia Lam., foglio di mappa n. 52, particella n.28, qualità Agrumeto, classe unica, superficie ha 1 – are 17 – ca 60, Reddito dominicale € 206,50 – Reddito Agrario €81,99; intestato a [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/3; - [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/3; - [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/3; si avverte che non risulta volturata la quota pari a 1/3, intestata a [redacted] (deceduto il [redacted] per effetto della denuncia di successione n. 246/2009/9 presentata, presso l'Ufficio del Registro di Palmi in data 18 marzo 2009 e trascritta il 9 settembre 2009, R.G. n.13419 e R.P. n.8992; si segnala che non risulta censito il piccolo casotto, esistente, in corrispondenza con l'ingresso al fondo; inoltre, qualora si ritenesse opportuno (posto che il bando preordinato alla vendita sub-asta dovrà riferirsi alla quota parte pari a 11/12, per la già sviscerata problematica dell'inefficacia del pignoramento sulla quota di 1/12 del bene sito in Lamezia Terme, sezione Sant'Eufemia Lamezia, bisognerà redigere atto di aggiornamento catastale Tipo di frazionamento) per individuarne le rispettive quote, secondo il progetto di divisione proposto;

TITOLO DI PROVENIENZA: Il bene è pervenuto ai debitori, - signori: [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6; -



[redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6 in virtù di compravendita a rogito del dottor Gennaro Anania, notaio in Lamezia Terme, del 2 settembre 1987, repertorio n. 40175, trascritto a Catanzaro il 22 settembre 1987, R.G. n. 17142 e R.P. n. 14192; - [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà di 2/12, derivata dalla metà di 1/3 e pertanto 2/12 con espresso riferimento al momento del decesso di [redacted] quindi all'atto in cui si è sciolta la comunione legale tra i due coniugi (in virtù della compravendita del 2 settembre 1987, repertorio n. 40175 prima citata) e di 1/12 che è la quota di eredità della coniuge, a cui spetta per successione legittima la metà dell'asse ereditario, trattandosi di caso con un solo figlio - anziché per 1/6, come erroneamente riportato nella trascrizione della Denuncia di Successione n. 246/2009/9) e - [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/12 (anziché per 1/6, come erroneamente riportato nella trascrizione della Denuncia di Successione n. 246/2009/9), per Successione ereditaria legittima di [redacted] (deceduto il [redacted]), denuncia di Successione n. 246/2009/9 presentata, presso l'Ufficio del Registro di Palmi in data 18 marzo 2009 e trascritta il 9 settembre 2009, R.G. n. 13419 e R.P. n. 8992; si evidenzia inoltre che: il pignoramento, è stato notificato e trascritto per la quota di proprietà pari a 1/1 avverso [redacted] per la quota di 2/6 [redacted] per la quota pari a 2/6 [redacted] coniuge erede del de cuius [redacted] per la quota pari a 1/6 e [redacted] figlio erede del de cuius [redacted] per la quota pari a 1/6, e pedissequamente ha riportato le quote (derivanti dalla successione di [redacted] così come rilevate nella denuncia di successione n. 246/2009/9, trascritta il 9 settembre 2009, RG 13419, RP 8992; ma, poiché sussiste un errore nelle quote ereditarie riportate in successione di [redacted], si rileva che il pignoramento potrebbe essere considerato inefficace per la quota parte pari a 1/12 del bene immobile staggito sito in Lamezia Terme sezione di Sant'Eufemia Lamezia (foglio di mappa 52, particella n. 28), atteso che la quota complessiva di eredità spettante alla coniuge di [redacted] (cioè [redacted] deve essere pari a 3/12, pari cioè alla somma di 1/6 (che è la quota di pertinenza - la metà di 1/3 - della medesima [redacted] con espresso riferimento al momento del decesso di [redacted], quindi all'atto in cui si è sciolta la comunione legale tra i due coniugi) e di 1/12 (che è la quota di eredità della coniuge, a cui spetta per successione legittima la metà dell'asse ereditario, trattandosi di caso con un solo figlio, ex art. 565 c.c.). In definitiva, il pignoramento (così come l'ipoteca giudiziale iscritta il 12 aprile 2017, RG 4756, RP 599) è stato (notificato) e trascritto sulla quota di 1/6 (pari a due dodicesimi) contro [redacted] che risulta proprietaria - invece - della quota pari a 3/12 (tre dodicesimi). Per quanto concerne la quota del figlio [redacted] essendo quest'ultimo erede della quota di 1/12 (la metà di 1/6), si precisa che il pignoramento (indicato nella quota di 1/6 contro il predetto [redacted] risulterà efficace soltanto nella misura di 1/12, posto che il figlio di de cuius non risulta proprietario della quota pari a 1/6 bensì della quota pari a 1/12. Quindi, l'errore commesso nella dichiarazione di successione, si ripercuote sul pignoramento (e, prima ancora, sull'ipoteca giudiziale iscritta il 12 aprile 2017, RG 4756, RP 599). Si mette in evidenza che non risulta trascritto alcun atto con il quale i chiamati all'eredità di [redacted] e [redacted] abbiano accettato l'eredità (quand'anche con il beneficio di inventario); tuttavia, si rileva che gli eredi [redacted] in epoca successiva alla presentazione della successione, sono comparsi in due atti pubblici, entrambi a cura del notaio, dottoressa [redacted] con sede in [redacted] precisamente: 1) atto del 27 marzo 2009, repertorio n. 37624, avente ad oggetto la ricostituzione di compagine sociale della [redacted] (sono subentrati cioè alla quota di partecipazione al capitale della società di pertinenza del dante causa signor [redacted]; 2) atto del giorno 8 aprile 2009, repertorio n. 37647, in virtù del quale hanno ceduto la loro quota di partecipazione alla società in nome collettivo [redacted] rispettivamente [redacted] circostanza che potrebbe essere qualificata come "accettazione tacita" (così come l'eventuale presentazione della domanda di voltura, dei beni in agro del comune di Lamezia Terme - sez. Sant'Eufemia Lamezia, ed oggetto di denuncia di successione di [redacted] ancorché - allo stato - non ancora registrata).

FORMALITÀ CHE GRAVANO SUL BENE COSTITUENTE IL LOTTO N.1. CHE SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI:

✓ **Ipoteca Giudiziale**, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palmi in data 17 gennaio 2017, repertorio n. 376/2017, iscritta il 12 aprile 2017, RG n. 4756, RP n. 599, per mancato rientro di esposizione di conto corrente bancario n° 13445,39, acceso in data 14 novembre 2001, presso la filiale di Gioia Tauro della ex Banca Antoniana Popolare Veneta (totale iscrizione Euro 390.000,00, capitale Euro 387.181,94, spese Euro 2.818,06); a favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526, per la quota di proprietà pari a 6/6, contro: [redacted]

[redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6; [redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6; [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6 [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6;

spese per la cancellazione della presente formalità: Euro 75.900,00 (valore posto a base d'asta) x 0,50%, pari a Euro 379,50, per imposta ipotecaria, codice 649T; Euro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; Euro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di Euro 473,50;

✓ **Pignoramento**, trascritto il 30 agosto 2017, RG n. 11211, RP n. 8691 a favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526 per la quota di proprietà pari a 6/6, contro: [redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6, [redacted]

[redacted] per la quota di proprietà pari a 2/6; [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6 e [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/6;

spese per la cancellazione della presente formalità: Euro 200,00, per imposta ipotecaria, codice 649T; Euro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; Euro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di Euro 294,00;

✓ Alle spese sopra indicate dovrà aggiungersi l'onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a Euro 250,00, oltre oneri accessori;

STATO DI OCCUPAZIONE: Il terreno, oggetto di procedura (foglio di mappa n.52, mappale n. 28 - provvisoriamente individuato con il n. 28/b nel progetto di divisione, pari alla quota di 11/12 considerata efficacemente pignorata) risulta essere nella disponibilità dei debitori; per effetto della richiesta presentata all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Catanzero, ufficio territoriale di Lamezia Terme, non risultano, nell'interrogazione del Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, contratti di locazione, di comodato a nome dei soggetti [redacted]

REGOLARITA' EDILIZIE - URBANISTICHE: Per quanto riguarda il manufatto non censito, ricadente sulla particella n. 28 del foglio di mappa n. 52 dell'ex comune di Sant'Eufemia Lamezia, è privo di legittimità urbanistica. Non risulta percorribile l'ipotesi di presentazione di progetto per accertamento di conformità in virtù dell'art.36, del d.P.R. n. 380/2001, né la possibilità di ricorrere alla sanatoria prevista dalla normativa speciale sulla sanatoria (cfr. leggi n. 47/1985, n. 724/1994 e n. 326/2003) e cioè, nell'ipotesi di riapertura dei termini previsti dall'art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, atteso che appare difficile prevedere la possibilità di inoltrare domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica post opere (presupposto per l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria) in riguardo al vincolo imposto sulle aree interessate **di notevole interesse pubblico**, originariamente dichiarata con Decreto Ministeriale del 7 luglio 1967, ai sensi della legge 29 giugno 1939, n.1497 "Protezione delle bellezze naturali" e quindi soggetta alla tutela paesaggistica, ex art. 136 del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n. 42, poiché il caso che interessa (creazione di nuove superfici utili o volumi) non è riconducibile, tra gli abusi consentiti di domanda di accertamento di compatibilità previsti dall'art.181, comma 1-ter del d.Lgs n.42/2004; Inoltre, in riferimento alla risposta del quesito n. 14, nell'ipotesi cioè che l'area in oggetto, dopo la verifica demaniale, sia gravata da usi civici, determina che



la stessa è soggetta alla tutela paesaggistica prevista dalla lettera h) del comma 1, anche, dall'art.142 del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del paesaggio.

RIEPILOGO SPESE: Euro 4.967,18, derivanti dalla demolizione delle opere illegittime non sanabili, oneri per lo smaltimento inerti e competenze tecniche per la presentazione della pratica autorizzativa, piani di sicurezza e tipo di frazionamento catastale per identificare la quota di 11/12, considerata efficace;

VALORE DEL BENE (LOTTO N:1) DA PORRE A BASE D'ASTA: Euro 80.850,00 a detrarre le spese totali pari Euro 4.967,18 rimane Euro 75.882,82, in cifra fonda Euro 75.900,00;

LOTTO N:2: terreno in agro del comune di Maida (foglio di mappa n.20 – particella n.437 e sedime delle particelle n.438 e 439):

DESCRIZIONE: il bene oggetto di pignoramento (terreno), ricade in un'area agricola nel territorio comunale di Maida, alla località "Pesipe", lontana dal centro urbano, circondato da altri terreni a natura agricola e altre aziende produttive. Il terreno è interessato dal torrente Pesipe (confinante) il quale, ne ha determinato nel tempo, la forma e la sua superficie che, originariamente, aveva un'estensione maggiore; il terreno riprende la forma di un rettangolo che si allunga, è adiacente alla sponda sinistra del letto del torrente "Pesipe"; in questa direzione il terreno si estende per una lunghezza di circa 900 metri, mentre nella direzione ortogonale alla prima ha diverse larghezze, che vanno da un minimo di circa 32 metri lineari ad un massimo di circa 120 metri. L' area urbana come già detto è a destinazione agricola con qualche insediamento residenziale a servizio delle attività aziendali presenti nelle vicinanze. La Strada Nazionale n. 19 che interessa il terreno staggito, ha avuto lavori edili di ammodernamento della carreggiata, della banchina, dell'illuminazione, etc. per cui risulta essere comoda per il transito continuo dei mezzi pesanti e per il transito di autovetture. Alla distanza di circa 2 km si trova il "Centro Commerciale due Mari" grande e ben fornito di esercizi commerciali all'avanguardia; il terreno interessato, a seguito di ricerche ed ispezioni effettuate, è pure interessato da diverse reti di "servizi pubblici" che hanno determinato diverse costituzioni di Servitù, infatti, sono stati riscontrate la presenza dell'elettrodotto, della rete del metanodotto e di rete idrica regionale; i manufatti (privi di legittimità) sono ubicati sul lato est del terreno nei pressi dell'ingresso alla proprietà, dove insiste la recinzione in blocchi di cemento con rete metallica e cancello d'ingresso carrabile; sul terreno insistono inoltre dei manufatti (precarì e fatiscenti);

CONFINI DEL LOTTO: il terreno pignorato, al cui interno insistono manufatti censiti e non (privi di legittimità), confina, dal lato nord e per tutta la sua conformazione catastale con alveo del torrente "Pesipe", dal lato sud- sud est con strada statale n. 19 dir e dai rimanenti lati con –proprietà terze;

ESTENSIONE: L'appezzamento di terreno, composto da un unico corpo, sviluppa una superficie catastale pari a circa ha 6 are 99 e c.a. 10 (cioè mq 69.910) variata, in diminuzione, per effetto del percorso deviato del letto del torrente "Pesipe"; la superficie sottratta, dall'attuale posizione del letto del torrente "Pesipe" è pari a circa mq 28.210, tale consistenza, non sarà oggetto di valutazione (sebbene è parte della maggiore consistenza del compendio staggito) in quanto è da considerarsi area demaniale, ai sensi dell'art. 822 del codice civile; - l'estensione residua utilizzata invece, è pari a circa mq 41.700 (che sarà considerata ai fini della valutazione), suddivisa in circa 29.100 mq, riconosciuta ad agrumeto (comprese l'area per accessi, piste e zona antistante ai fabbricati e circa 12.600 mq, considerata incolta. Si segnala inoltre, per completezza della descrizione che, sebbene risulta conglobata nel perimetro della superficie di fatto, utilizzata, un'area rilasciata dal torrente "Pesipe" (che è parte dell'alveo del torrente) pari a circa mq 8.000 non verrà presa in considerazione nella valutazione definitiva, poiché occorrerebbe richiederne l'eventuale e preventiva sdemanzializzazione, all'Agenzia del Demanio, nell'ipotesi che sia superficie perennemente mutata o la concessione all'utilizzo. Si precisa che nella determinazione delle superficie residua sono compresi il sedime dei fabbricati esistenti censiti e non censiti;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: Gli immobili risultano identificati all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Catanzaro – Ufficio del Territorio, con i seguenti estremi catastali: - reparto terreni, nella consistenza complessiva: Comune di Maida, foglio di mappa n. 20, particella n.437 (ex part.1), qualità agrumeto, classe unica, superficie ha 6-are 95 e c.a. 58 = (69.558 mq) – reddito dominicale € 790,32 – reddito agrario € 395,16. Si precisa che sul terreno insistono dei manufatti non censiti, privi di legittimità edilizia; - reparto fabbricati, Comune di Maida, foglio di mappa n. 20, particella n.438, subalterno 1 - categoria C/2, classe 1, consistenza 66 m², Rendita € 71,58 e, riporta, nel campo indirizzo: Località Casetta Postale n. SC, piano T; - foglio di mappa n. 20, particella n. 438, sub. 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 115 m², Rendita € 124,72 e, riporta, nel campo indirizzo: Località Casetta Postale n. SC, piano T; - foglio di mappa n. 20, particella n. 438, sub. 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, Rendita € 264,17 e, riporta, nel campo indirizzo: Località Casetta Postale n. SC, piano 1; foglio di mappa n. 20 - particella n. 439, sub. 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 125 m², Rendita € 135,57 e, riporta, nel campo indirizzo: Località Casetta Postale n. SC, piano T; il terreno (particella n. 437) risulta intestato a: [redacted], con sede in [redacted] senza codice fiscale – proprietà per 1/1; i fabbricati (particella n. 438 sub. 1, 2 e 3 e la particella n. 439 sub.1) risultano intestati a: [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] – proprietà per 1/1;

TITOLO DI PROVENIENZA: I beni (identificati originariamente come terreno - particella n. 1, del foglio n. 20) sono pervenuti alla società debitrice [redacted] per la complessiva quota di proprietà pari 1/1, giusta atto di compravendita, a cura dell'avv. Fiore Melacrinis Napoleone, notaio in Lamezia Terme, del 6 agosto 1980, repertorio n. 70011, trascritto a Catanzaro il 14 agosto 1980, R.G. n. 13708 e R.P. n. 12261;

FORMALITÀ CHE GRAVANO SUL BENE COSTITUENTE IL LOTTO N.2, CHE SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI:

✓ **Ipoteca Giudiziale**, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palmi in data 17 gennaio 2017, repertorio n. 376/2017, iscritta il 12 aprile 2017, RG n. 4756, RP n. 599, per mancato rientro di esposizione di conto corrente bancario n° 13445,39, acceso in data 14 novembre 2001, presso la filiale di Gioia Tauro della ex Banca Antoniana Popolare Veneta (totale iscrizione Euro 390.000,00, capitale Euro 387.181,94, spese Euro 2.818,06); a favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526 per la quota di proprietà pari a 1/1, contro: la società: [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1; spese per la cancellazione della presente formalità: Euro 79.700,00 (valore posto a base d'asta) x 0,50%, pari a Euro 398,50, per imposta ipotecaria, codice 649T; Euro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; Euro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di Euro 492,50;

✓ **Pignoramento**, trascritto il 30 agosto 2017, RG n. 11211, RP n. 8691 a favore di: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526 per la quota di proprietà pari a 1/1, contro: la società: [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di proprietà pari a 1/1; spese per la cancellazione della presente formalità: Euro 200,00, per imposta ipotecaria, codice 649T; Euro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; Euro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di Euro 294,00;

✓ Alle spese sopra indicate dovrà aggiungersi l'onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a Euro 250,00, oltre oneri accessori;

STATO DI OCCUPAZIONE: Il terreno e i fabbricati insistenti, (foglio di mappa n.20, particelle n.437, 438 sub. 1, 2 e 3 - particella n.439 sub.1) ricadenti nel territorio del comune di Maida, risultano di fatto in possesso del signor [redacted] si fa presente, infatti, che al momento del primo del sopralluogo (in data 18 ottobre 2017), le parti presenti (signor [redacted] [redacted]) hanno consegnato allo scrivente, copia di un contratto preliminare di compravendita (non registrato), sottoscritto il 13 novembre 2002, secondo cui "...il signor [redacted]

Tauro il 9 agosto 1939...il quale interviene in proprio e nella qualità di rappresentante legalmente autorizzato dei fratelli [redacted]

[redacted] promette di vendere ai sigg. [redacted]...che promettono di comperare per sé o per persona o persone da nominare all'atto di stipulazione del rogito, l'immobile sottodescritto in piena ed esclusiva proprietà: - Terrano agricolo di natura agrumeto con entrostanti fabbricati sito in Maida alla località "Pesipe o Casetta Postale", riportato in catasto terreni come segue: al foglio di mappa n.20 particella n. 1...; nella stessa occasione inoltre, è stato segnalato, che, l'abitazione posta al piano primo, in agro del comune di Maida, località "Pesipe o Casetta Postale", è occupata dalla famiglia - composta da tre persone complessivamente - di un dipendente del signor [redacted]

[redacted], che ne avrebbe dichiarato la residenza; inoltre, è stato segnalato (in sede di operazioni peritali in situ) che la figlia di detto [redacted] è portatrice di handicap. A seguito di richiesta all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Catanzaro, ufficio territoriale di Lamezia Terme, di richiesta per rilascio copia, di eventuali contratti di fitto o comodato registrati ed aventi ad oggetto i beni interessati alla procedura forzata, a nome dei seguenti soggetti [redacted]

[redacted] è risultato che, viste le risultanze ottenute dal Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, non risultano registrati presso lo scrivente Ufficio contratti di locazione, di comodato a nome dei soggetti richiesti. Conseguentemente si può affermare che non esistono titoli o contratti registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento; inoltre, la scrittura privata di vendita in favore [redacted] non è opponibile agli acquirenti sub-asta, trattandosi di atto non trascritto (né registrato).

REGOLARITA' EDILIZIE - URBANISTICHE: I manufatti esistenti, ricadenti sulla particella n. 437 (ex particella n. 1) del foglio di mappa n. 20 del comune di Maida, risultano privi di legittimità urbanistica. Per le opere individuate nella planimetria schematica e di riferimento con le lettere A e C (tettoie in legno precarie e strutturalmente non idonee), lettere G e F (strutture in murature in blocchi di cemento fatiscenti) si propone la demolizione (e relativo smaltimento inerti), poiché l'eventuale possibile richiesta di sanatoria (accertamento di conformità – o ricorso alla normativa speciale del condono edilizio) risulterebbe onerosa e non vantaggiosa rispetto al valore dei manufatti stessi oltre che improponibile, atteso le condizioni di inidoneità statica o strutturale a meno di una serie di interventi che anch'essi risulterebbero non vantaggiosi; per quelle individuate con le lettere B (manufatto a piano terra, in muratura e acciaio), D (magazzino ad un piano terra) e E (fabbricato a duplice elevazione in muratura) si propone la demolizione (e relativo smaltimento inerti), poiché non appare percorribile l'ipotesi di presentazione di progetto per accertamento di conformità in virtù dell'art.36, del d.P.R. n. 380/2001, né la possibilità di ricorrere invece, alla sanatoria prevista dalla normativa speciale sulla sanatoria (cfr. leggi n. 47/1985, n. 724/1994 e n. 326/2003) e cioè, nell'ipotesi di riapertura dei termini previsti dall'art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, atteso che, appare difficile prevedere la possibilità di inoltrare domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica post opere (presupposto per l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria) in riguardo al vincolo imposto sulle aree interessate "Aree tutelate per legge" e quindi, soggette alla tutela paesaggistica, ex art. 142 del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del paesaggio, in considerazione della circostanza che la posizione del terreno (e dei fabbricati in esso realizzati) ricadono all'interno della fascia di rispetto dalla sponda del torrente "Pesipe" ad una distanza inferiore a 150 mt (ex legge 8 agosto 1985, n. 131 ~ c.d. legge Galasso) poiché il caso che interessa (creazione di nuove superfici utili o volumi) non è riconducibile, tra gli abusi consentiti di domanda di accertamento di compatibilità previsti dall'art.181, comma 1-ter del d.Lgs n.42/2004; così come risulterà difficoltoso, pensare di ottenere, le preventive autorizzazioni secondo le disposizioni, prescrizioni e vincoli contenuti negli art. 16 e 17, del titolo II, parte I - Assetto geomorfologico – delle norme di attuazione e misure di salvaguardia del "Piano di Bacino per l'Assetto Idrogeologico" (PAI) che, tendono, principalmente a salvaguardare e, a non aggravare, le condizioni di instabilità delle aree in frana con pericolosità alta "P3".

Inoltre, in riferimento alla risposta del quesito n. 14, nell'ipotesi cioè che l'area in oggetto, dopo la verifica demaniale, sia gravata da usi civici, determina che la stessa è soggetta alla tutela paesaggistica prevista dalla lettera h) del comma 1, anche, dall'art. 142 del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n. 42 - Codice dei Beni Culturali e del paesaggio.

RIEPILOGO SPESE: Euro 50.296,70 (comprehensive di IVA), derivanti dalla demolizione delle opere illegittime non sanabili, oneri per lo smaltimento inerti e rifiuti pericolosi (elementi in amianto - traversine in legno) e competenze tecniche per la presentazione della pratica autorizzativa, piano di sicurezza e pratiche catastali;

VALORE DEL BENE (LOTTO N:2) DA PORRE A BASE D'ASTA: Euro 129.960,00 a detrarre le spese totali pari Euro 50.296,70 rimane Euro 79.663,30, in cifra tonda Euro 79.700,00;

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

Risposta al quesito n. 17

Il reperto fotografico, effettuato in occasione dei sopralluoghi (giorno 18 ottobre 2017 e 8 gennaio 2018,) è riportato nell' allegato n. 1 (fotografie dalla n. 1 alla n. 58).

Auspucando che la presente relazione possa risultare di valido ausilio al giudice dell'esecuzione immobiliare dr^{ssa} Adele Foresta., al fine di poterne desumere i dati e gli elementi preordinati alla definizione del procedimento in argomento, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione del magistrato per ogni eventuale richiesta di chiarimenti e/o integrazioni peritali.

L'ESPERTO PER LA STIMA

Geom. Antonio Filippa