

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**OGGETTO: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA AI
PROCEDIMENTI DI ESECUZIONE IMMOBILIARE UNIFICATI:
N. 11/90 promosso da FERTIL FOTI SRL;
N. 66/90 promosso da BANCO DI NAPOLI
N. 58/96 promosso da MARTINO G., TAVERNITI R., GALLACE S.,
GALLACE G., GALLACE S., GALLACE M., TAVERNITI M.**

Ill. mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Lamezia Terme (CZ)

1 Premessa

Il 03 MARZO 2010 la S.V.I. conferiva al sottoscritto Dott. Agr. Raffaele Talarico, con studio professionale in Lamezia Terme (CZ) in c/da Gabella Nicotera, 60/A, ed iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Catanzaro al N° 400, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in oggetto.

Prestato il giuramento di rito giorno 08/03/2010, il sottoscritto accettava l'incarico di rispondere, entro il termine di 45 giorni prima dell'udienza di determinazione delle modalità della vendita, fissata al 07/07/2010, ai quesiti formulati e di seguito testualmente riportati:

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 assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;”*
2. *“se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;”*
3. *“se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e tuttavia manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;”*
“per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:”
4. *“identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.;”*
5. *“precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;”*
6. *“valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;”*
7. *“dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione,*

- servitù, ect.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;”
8. “indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;”
 9. “riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti 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, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, ect.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;”
 11. “acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;”
 12. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co.2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85: quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;”
 13. “determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica 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.;”
 14. “corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale

subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;"

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

2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Ad evasione dell'incarico assunto, io sottoscritto, con regolare avviso alle parti tramite lettere raccomandate A/R del 07/04/2010, ho dato inizio alle operazioni di sopralluogo in data 20/04/2010 ore 15:30, presso gli immobili oggetto di pignoramento siti nel Comune di Francavilla Angitola (VV) in Contrada Eccellente snc, censiti al N.C.E.U. al Foglio 3 part.IIa 111 sub. 3, 4, 5, 6, e censiti al N.C.T. dello stesso Comune, al foglio 3 part.IIe 79, 103, 105, 106.

Recatomi sul posto su descritto ho iniziato le operazioni peritali di sopralluogo.

Durante il sopralluogo, con l'ausilio di un mio collaboratore tecnico di fiducia, abbiamo prima visionato l'intero fabbricato ancora in parte in corso di costruzione, è stato eseguito un dettagliato rilievo metrico al fine di verificare i dati dimensionali effettivi e fotografico dell'intero fabbricato, sia all'esterno che all'interno dello stesso, al fine di illustrare ogni particolare che possa essere utile alla sua valutazione e descrizione, prendendo visione delle caratteristiche estrinseche d'esposizione, decoro e accessibilità e delle caratteristiche intrinseche di finitura e stato di conservazione, quali parametri fondamentali per la determinazione del valore venale del bene. Successivamente sono state visionate le particelle di terreno anch'esse oggetto di pignoramento corrispondenti in parte alla corte relativa al fabbricato ed in parte a terreno coltivato ad uliveto adibito ad area verde.

In corso di indagini eseguite presso l'Agenzia del Territorio (Catasto) di Catanzaro e di Vibo Valentia, risultava l'assenza dell'elaborato planimetrico con indicazione della distribuzione dei subalterni relativi ai piani del fabbricato censito al Foglio 3, p.IIa 111. Giova osservare che negli archivi catastali di Vibo Valentia la documentazione cartacea è andata persa, per cui per dare specifici identificativi catastali ai lotti, vista anche la richiesta specifica del G.E. di dividere in lotti il compendio immobiliare, si è reso necessario provvedere all'accatastamento del fabbricato (All.5), previa autorizzazione del G.E. del 05/05/2010 (All.14).

Sulla scorta di quanto accertato attraverso indagini dirette, dallo studio della documentazione acquisita, dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Francavilla Angitola (VV), l'ufficio anagrafe e dello Stato Civile del Comune di Lamezia Terme, Francavilla Angitola, Filadelfia, Curinga e presso l'Agenzia del Territorio (Catasto) ed l'RR.II. di CZ, l'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia, l'Agenzia delle entrate di Lamezia Terme, di Catanzaro e di Vibo Valentia, e presso l'Archivio Notarile di Catanzaro, il sottoscritto C.T.U., redige la seguente

"Relazione Tecnica"

3 Risposta ai quesiti contenuti nel mandato.

Per facilità di lettura si riportano qui di seguito i quesiti e le relative risposte.

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

Dalla esamina dei documenti contenuti nel fascicolo, risulta la completezza degli stessi in base all’ art. 567, cod. proc. civ. e precisamente sono stati allegati le visure ipo-catastali effettuate nel ventennio anteriore il pignoramento relativi agli immobili pignorati.

3.2 Risposta al quesito n°2.

3.3 Risposta al quesito n°3.

“se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;”

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

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione contenuta nel fascicolo risulta completa ed idonea, per cui si procede al punto 4.

3.4 Risposta al quesito n°4.

“identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l’immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell’atto di pignoramento e l’eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionandosi al G.E.;”

Premessa

Il pignoramento riguarda un intero fabbricato a due piani fuori terra costituito da quattro unità immobiliari censito al N.C.E.U. del Comune di Francavilla Angitola al Foglio n.3, p.lla 111, sub. 1,2,3,4,5,6 e terreni circostanti adibiti a corte censiti al N.C.T. al Foglio 3, p.lle 79, 103, 105 e 106.

Da ciò si inquadrerà l’intero compendio pignorato suddividendolo in quattro lotti così sommariamente descritti:

Lotto 1: piena proprietà relativamente ad un appartamento a piano terra di un fabbricato a due livelli sito in Francavilla Angitola in contrada Eccellente, composto da cucina-soggiorno, servizio igienico e camera con annesso magazzino di complessivi mq 156,47 v.p.p. ed altezza netta di mt. 3,80, accatastato al N.C.E.U. del Comune di Francavilla Angitola al foglio 3 particella 111 sub. 4, con annessi beni di pertinenza: vano scala censito al foglio 3 part.lla 111 sub. 2 (bene comune non censibile), lastrico solare (bene comune non censibile).

Al suddetto appartamento è annessa la quota pari ad 1/4 dei terreni censiti al N.C.T. del Comune di Francavilla Angitola al foglio 3 part.lle 79, 103, 105, 106 di pertinenza del fabbricato adibito a corte, parcheggio e area verde attualmente indivisibili.

Lotto 2: piena proprietà di un Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Francavilla Angitola in contrada Eccellente, di mq 131,35 v.p.p. ed altezza netta di mt 2,80, composto da corridoio, n. 3 stanze da letto, cucina, soggiorno, due servizi igienici con

n.3 balconi a terrazza rispettivamente di mq 12,90, mq 14,70 e mq 4,26, posto al primo piano di un fabbricato a due livelli, accatastato al N.C.E.U. del Comune di Francavilla Angitola al foglio 3 particella 111 sub 6, con annessi beni di pertinenza: vano scala censito al foglio 3 part.lla 111 sub. 2 (bene comune non censibile), lastrico solare (bene comune non censibile).

Al suddetto appartamento è annessa la quota pari ad 1/4 dei terreni censiti al N.C.T. del Comune di Francavilla Angitola al foglio 3 part.lle 79, 103, 105, 106 di pertinenza del fabbricato adibito a corte, parcheggio e area verde attualmente indivisibili.

Lotto 3: piena proprietà relativamente ad un Garage – deposito sito in Francavilla Angitola, contrada Eccellente, di complessivi mq 109,71 v.p.p. ed altezza netta di mt 3,80, ancora in corso di costruzione posto al piano terra di un fabbricato a due livelli, accatastato al N.C.E.U. del Comune di Francavilla Angitola al foglio 3 part.lla 111 sub. 3, con annessi beni di pertinenza: vano scala censito al foglio 3 part.lla 111 sub. 1 (bene comune non censibile), lastrico solare (bene comune non censibile).

Al suddetto appartamento è annessa la quota pari ad 1/4 dei terreni censiti al N.C.T. del Comune di Francavilla Angitola al foglio 3 part.lle 79, 103, 105, 106 di pertinenza del fabbricato adibito a corte, parcheggio e area verde attualmente indivisibili.

Lotto 4: piena proprietà relativamente ad un Appartamento sito nel comune di Francavilla Angitola, contrada Eccellente, ancora in corso di costruzione, di mq 134,83 v.p.p. con altezza netta di mt. 2,80, formato da quattro stanze, due vani accessori e n. 3 balconi a terrazza rispettivamente di mq 13,04, mq 14,80 e mq 4,26, posto al primo piano di un fabbricato a due livelli, accatastato al N.C.E.U. del Comune di Francavilla Angitola al foglio 3 particella 111 sub 5, con annessi beni di pertinenza: vano scala censito al foglio 3 part.lla 111 sub. 1 (bene comune non censibile), lastrico solare (bene comune non censibile).

Al suddetto appartamento è annessa la quota pari ad 1/4 dei terreni censiti al N.C.T. del Comune di Francavilla Angitola al foglio 3 part.lle 79, 103, 105, 106 di pertinenza del fabbricato adibito a corte, parcheggio e area verde attualmente indivisibili.

Dati catastali.

Gli immobili pignorati, risultano censiti al N.C.E.U. (allegato n°1) del Comune di Francavilla Angitola (VV), nel seguente modo:

<u>Lotto</u>	foglio	Particella	Sub	Categoria	classe	Piano	consistenza	Superficie catastale	rendita
1	3	111	4	A/3 - Appartamento	2	T	5 vani	-	€ 240,15
2	3	111	6	A/3 - Appartamento	2	1	6,5 vani	-	€ 312,20
3	3	111	3	F/3 In corso di costruz.	-	T	-	-	-
4	3	111	5	F/3 In corso di costruz.	-	1	-	-	-

e in parte al N. C. T. (allegato n°1) del Comune di Francavilla Angitola (VV), nel seguente modo:

<u>quota</u>	foglio	Particella	Sub	Qualità	classe	Superficie (mq) Ha are ca	reddito	
							Dominicale	Agrario
1/4 per ciascun	3	79	-	Fabbr. Rurale	-	00,01.50	-	-

lotto	3	103	-	Uliveto	2	00,66.73	€ 34,46	€ 20,68
	3	105	-	Seminativo	3	00,00.90	€ 0,12	€ 0,05
	3	106	-	Seminativo	3	00,00.20	€ 0,03	€ 0.01

Giova osservare che attualmente il fabbricato rurale censito al Foglio 3 con p.lla 79 non è più esistente.

Confini dell'intero fabbricato.

Il fabbricato, con annessi terreni oggetto di pignoramento, censiti al foglio 3 part.lle 111,79, 103,105,106, nel loro insieme confinano da due lati con strada comunale "Nuzzo" e dagli altri due lati con i fondi di proprietà di Apostoliti Filippo, salvo altri.

Descrizione dettagliata immobili pignorati:

L'insieme di tutti i lotti costituisce un intero fabbricato a due piani fuori terra con annesso lastrico solare e terreni; precisamente i beni immobili oggetto di pignoramento consistono in n. 4 unità immobiliari; il suolo di pertinenza è di 6.933 mq e si presenta in parte sterrato, in parte occupato da sterpaglie con la presenza di qualche pianta di ulivo e qualche pianta di frutti; tutto il terreno di proprietà risulta in parte delimitato attraverso un muretto a blocchi e sovrastante ringhiera in ferro con accesso attraverso un cancello in ferro scorrevole vincolato da due pilastri in cemento armato. Precisamente abbiamo:

- Part.lla n. 79 del foglio 3 del Comune di Francavilla Angitola di mq 150 censita come fabbricato rurale; fabbricato oggi inesistente.
- Part.lla n. 103 del foglio 3 del Comune di Francavilla Angitola originariamente di mq 6.970 di qualità uliveto (part.lla frazionata con il numero provvisorio 90/b), sulla quale è stato costruito un fabbricato rurale in cemento armato a due piani fuori terra di circa mq 300 a piano, oggi di superficie complessiva pari a mq 6.673 adibita in parte a corte circostante il fabbricato ed in parte ad area verde con piante di ulivo e frutti.
- Part.lla n. 105 del foglio 3 del Comune di Francavilla Angitola di mq 90 di qualità seminativo;
- Part.lla n. 106 del foglio 3 del Comune di Francavilla Angitola di mq 20 di qualità seminativo;
- Fabbricato in cemento armato a due piani fuori terra censito al N.C.E.U. del Comune di Francavilla Angitola al foglio n. 3 part.lla n. 111 sub. 3,4,5,6 di circa mq 300 a piano. Il suddetto fabbricato, esternamente, risulta interamente intonacato in discrete condizioni di conservazione e manutenzione; la copertura è a terrazzo, al quale si accede attraverso il vano scale e risulta interamente impermeabilizzato; il fabbricato, comprende nel suo insieme due unità abitative al piano primo con scale singole e una unità abitativa ed un garage – deposito a piano terra. Il manufatto, è posto in zona collinare molto panoramica con splendida veduta ed ottimo soleggiamento e luminosità degli ambienti; si raggiunge dalla strada statale n. 19, attraverso la strada Comunale "Nuzzo".

Ogni unità immobiliare presenta entrata autonoma.

Di seguito si descrivono i quattro lotti:

Lotto n.1.

Appartamento a piano terra con annesso magazzino facente parte di un fabbricato a due livelli sito in Francavilla Angitola in contrada Eccellente; l'immobile risulta composto da cucina-soggiorno, servizio igienico, camera e da un unico ambiente costituente il magazzino annesso, per complessivi mq 156,47 v.p.p. ed altezza netta di mt. 3,80, accatastato al N.C.E.U. del Comune di Francavilla Angitola al foglio 3 particella 111 sub. 4, con annessi beni di pertinenza su evidenziati.

All'interno l'appartamento si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione: la cucina-soggiorno presenta pavimentazione in monocottura, pareti tinteggiate con pittura lavabile mentre la cucina risulta rivestita fino ad un'altezza pari a due metri con piastrelle, mentre il servizio igienico presenta pavimento e rivestimento in ceramica. All'unità abitativa si accede attraverso il magazzino stesso e attraverso il vano scala. Il magazzino presenta un finestrone ed un'ampia entrata senza porta, pavimentazione in battuto di cemento e pareti e soffitto allo stato rustico non ancora intonacate.

Confini Lotto 1.

Il lotto 1 confina con vano scala sub. 2, magazzino in c.d.c. sub. 3 (lotto n. 3) ed è prospiciente su tre lati su terreno di proprietà p.lla n. 103.

Lotto n.2.

Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Francavilla Angitola in contrada Eccellente, di mq 131,35 v.p.p. ed altezza netta di mt 2,80, composto da corridoio, n. 3 stanze da letto, cucina, soggiorno, due servizi igienici con n.3 balconi a terrazza rispettivamente di mq 12,90, mq 14,70 e mq 4,26 posto al primo piano di un fabbricato a due piani fuori terra, accatastato al N.C.E.U. del Comune di Francavilla Angitola al foglio 3 particella 111 sub. 6, con annessi beni di pertinenza su descritti;

Il piano primo si raggiunge attraverso un vano scala indipendente in cemento armato, che risulta intonacato e tinteggiato con una finestra e i gradini rivestiti con marmo, fino all'entrata dell'appartamento mentre il resto della scala che dà accesso alla terrazza risulta ancora in calcestruzzo e intonacata; l'appartamento al primo piano è chiuso con un portoncino in legno e all'interno è ultimato in ogni sua parte ed in ottimo stato di conservazione con pareti tinteggiate e pavimenti realizzati con piastrelle di ceramica; le tre stanze, la cucina, il corridoio e due servizi igienici che compongono l'appartamento, presentano le porte interne in legno tamburato, gli infissi esterni in persiane in legno in discreto stato di conservazione, mentre i balconi interni sono in ottimo stato anch'essi in legno con vetro camera; i terrazzini, rifiniti sempre con piastrelle di ceramica, presentano il parapetto in muratura con corrimano continuo in ferro alternate da aperture chiuse con fioriere in basso e sovrastante ringhiera in ferro; l'impianto elettrico, citofonico e di riscaldamento sono presenti ed in ottimo stato di conservazione;

Confini Lotto 2.

Il lotto 2 confina con vano scala sub. 2, appartamento sub.5 (lotto 4) e si affaccia su tre lati su terreno di proprietà.

Lotto n.3.

Garage – deposito sito in Francavilla Angitola, contrada Eccellente, di complessivi mq 109,71 v.p.p. ed altezza netta di mt 3,80, ancora in corso di costruzione posto al piano terra di un fabbricato a due livelli, accatastato al N.C.E.U. del Comune di Francavilla Angitola al foglio 3 part.la 111 sub. 3, con annessi beni di pertinenza su descritti; il locale, costituito da un ambiente unico, non presenta né infissi né porte d'ingresso; al piano terra è adibito a deposito – garage con accesso diretto dall'esterno attraverso due ampie aperture e sia dal vano scala e risulta ancora allo stato di rustico senza né intonaco né altro;

Confini Lotto 3.

Il lotto 3 confina con vano scala sub. 1, appartamento sub. 4 (lotto n. 1) ed è prospiciente su tre lati su terreno di proprietà p.lla n. 103.

Lotto n.4.

Appartamento sito nel comune di Francavilla Angitola, contrada Eccellente, ancora in corso di costruzione, di mq 134,83 v.p.p. con altezza netta di mt. 2,80, formato da cinque

stanze, due vani accessori e n. 3 balconi a terrazza rispettivamente di mq 13,04, mq 14,80 e mq 4,26 posto al primo piano di un fabbricato a due piani fuori terra, accatastato al N.C.E.U. del Comune di Francavilla Angitola al foglio 3 particella 111 sub 5, con annessi beni di pertinenza su descritti;

vi si accede attraverso un vano scala indipendente (sub.1), ed entrambi presentano ancora pavimento in calcestruzzo, con pareti intonacate e gli impianti elettrico, citofonico e di riscaldamento risultano realizzati soltanto nelle condutture.

Confini Lotto 4.

Il lotto 4 confina con vano scala sub. 1, appartamento sub.6 (lotto 2) e si affaccia su tre lati su terreno di proprietà.

Corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

I lotti pignorati, sono identici nelle tre Procedure Unificate (11/90, 66/90, 58/96) relative alla presente C.T.U., e sono testualmente così descritti nei rispettivi atti di pignoramento nei seguenti modi:

1. Proc. Esec. Imm. n. 11/90:

“ho sottoposto a pignoramento i seguenti immobili ... e dei quali i procuratori della parte creditrice mi forniscono la seguente descrizione:

- *Fabbricato in costruzione di mq. 150 sito in Francavilla Angitola (CZ) distinto al N.C.T. fog. 3 part. 79;*
- *Terreno di mq. 6970 sito in Francavilla Angitola (CZ) distinto in N.C.T. fog.3 part. 105;*
- *Terreno di mq. 20 sito in Francavilla Angitola (CZ) distinto in N.C.T. fog. 3 part. 106”.*

2. Proc. Esec. Imm. n. 66/90:

“ho sottoposto a pignoramento i seguenti immobili ...:

- *FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE di mq. 150 sito in Francavilla Angitola (CZ) – Località Eccellente - distinto al N.C.T fog.3-part.lla 79;*
- *Terreno di mq. 6970 sito in Francavilla Angitola (CZ) distinto in N.C.T. fog.3 part. 103;*
- *Terreno di mq. 90 sito in Francavilla Angitola (CZ) distinto in N.C.T. fog. 3 part. 105;*
- *Terreno di mq. 20 sito in Francavilla Angitola (CZ) distinto in N.C.T. fog. 3 part. 106”.*

3. Proc. Esec. Imm. n. 58/96:

“ho pignorato:

1. *Diritti di comproprietà pari ad 1/4 sul fabbricato in corso di costruzione sito in Francavilla Angitola alla località Eccellente, riportato in catasto alla P.ta N. 915 fol.3 , num. 111, sub 3, P.T., sub. 4 P.T. sub. 5 P.1 e sub 6 P.1;*
2. *Diritti di comproprietà pari ad 1/4 sul terreno con entrostante fabbricato rurale sito in agro di Francavilla Angitola e riportato in catasto alla P.ta N. 2689, fol.3 , num. 79 P.ta Prov. 2329 di A.C.A.1.50 – fabbr. rurale fol. 3 num. 103 P.ta prov. 2329 di A.C.A. 69.70, uliveto, CL 2, RD. 69700, RA 41820, fol. 3 num. 105 P.ta Prov. 2329 di A.C.A. 90, seminativo, CL. 3, RD 50 RA 22, con accessori e pertinenze come per legge e con i frutti di essi.*

Da cui si evince che:

I dati riportati sugli atti di pignoramento corrispondono pienamente con quelli catastali ad eccezione del fatto che:

- Sulla particella 79 del foglio 3 del Comune di Francavilla Angitola non insiste più un fabbricato rurale di 150 mq in quanto lo stesso è stato abbattuto; quindi ora trattasi di terreno antistante il nuovo fabbricato costruito sulla part.lla 103;
- La particella 103 del foglio 3 del Comune di Francavilla Angitola non presenta più una superficie di mq 6.970 coltivata ad uliveto, ma risulta oggi di mq 6.673 in quanto su di essa è stato edificato un fabbricato rurale a due piani fuori terra di circa 300 mq a piano, e per la

- restante parte la superficie di terreno è stata adibita a parcheggio e in parte ad area verde con la presenza di piante di ulivo e qualche pianta di frutti vari e di sterpaglie;
- il fabbricato accatastato con p.lla 111 sub 3, 4, 5, 6 risulta anch'esso pignorato in conseguenza del fatto che trovasi sulla particella 103 oggetto di pignoramento nelle tre distinte procedure esecutive poi unificate.
 - Giova osservare che le qualità colturali delle singole particelle di terreno pignorate, nella realtà, ad oggi, nel loro insieme risultano adibite a corte del fabbricato, parcheggio, un area con un'elevata pendenza con sterpaglie e un area verde con piante di ulivo e qualche pianta di frutti.

Sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sui beni oggetto delle seguenti procedure:

Le uniche Procedure Esecutive gravanti sui beni oggetto di pignoramento risultano essere soltanto quelle relative alla presente CTU e nella fattispecie le Proc. Esec. Imm. n. 11/90, n.66/90 e n. 58/96.

3.5 Risposta al quesito n°5.

“precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali altresì eventuali acquisti mortis causa non trascritti;”

Attualmente, i debitori esecutati, ognuno per la quota rispettiva di 2/4, 1/4 e 1/4, risultano essere gli unici proprietari dei beni oggetto di pignoramento nelle tre Procedure Esecutive Unificate in esame, nella fattispecie dei terreni, per essergli pervenuti in forza di Atto di Compravendita del 07/febbraio/1983 a rogito Notaio Dott. Antonio Ruscio di Filadelfia, n. 9101 del repertorio (Allegato n.6), registrato a Vibo Valentia il 10/02/1983 al n. 589 e trascritto a Catanzaro il 02/03/1983 R.G. n. 4144, R.P. n. 3738.

Giova osservare che, per quanto precisato nel su menzionato Atto, resta a servizio del bene oggetto di compravendita, il diritto di attacco ed uso gratuito di acquedotto mediante tubo da mezzo pollice ad uso esclusivamente domestico da inserire nell'acquedotto esistente sul limitrofo restante terreno dei venditori.

Al momento non risultano acquisti mortis causa non trascritti.

In base a quanto detto gli esecutati risultano essere gli unici proprietari degli immobili ognuno per la sua rispettiva quota.

Giova osservare che da indagini ipo-catastali sulla p.lla 79, risulta essere stata effettuata una Permuta con atto del 28/03/1990, rep. 92495 (All.6) del notaio Fiore Melacrinis Napoleone di Lamezia Terme; in tale atto si procede alla permuta tra i due componenti di terreni tra cui la p.lla 79 del foglio 3 del Comune di Francavilla Angitola; tale terreno non poteva essere inserito nei beni in quanto la p.lla era stata venduta ai soggetti esecutati con atto del 07/febbraio/1983 a rogito Notaio Dott. Antonio Ruscio di Filadelfia, n. 9101 del repertorio (Allegato n.6) dallo stesso Serrao Mariano, per cui è stato commesso un errore di inserimento.

3.6 Risposta al quesito n°6.

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

I beni oggetto di pignoramento, risultano, come già detto, in testa a tre comproprietari tutti eseguiti e per la piena proprietà degli immobili; comunque, per come formalmente richiesto dal G.E., si è provveduto a suddividere gli immobili pignorati in quattro lotti, per quanto è stato possibile, sia in base alla natura dei beni e sia per una più facile commerciabilità sul mercato immobiliare, trattandosi di un fabbricato a due piani fuori terra ospitante quattro unità immobiliari.

3.7 Risposta al 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, ect.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi l’eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;”

Tutti i beni oggetto di pignoramento, sono di esclusivo possesso dei debitori eseguiti; tali soggetti si sono suddivisi amichevolmente l’intero fabbricato in due parti di cui attualmente una parte è abitata e l’altra è ancora in corso di costruzione, precisamente l’occupazione dei quattro lotti è così distribuita:

Lotto n.1 e n.2: Appartamento con annesso magazzino a piano terra, fgl. 3, p.lla 111, sub.4, ctg.A/3 e Appartamento a piano primo, fgl. 3, p.lla 111, sub.6..

I due appartamenti ultimati sono attualmente abitati (all.11);

Lotto n.3 e n.4: Appartamento con annesso magazzino a piano terra, fgl. 3, p.lla 111, sub.4, ctg.A/3 e Appartamento a piano primo, fgl. 3, p.lla 111, sub.6..

Tali lotti, ancora in corso di costruzione, sono adibiti attualmente come deposito, non essendo ancora abitabili.

I terreni oggetto di perizia, risultano coltivati direttamente dai comproprietari; non risultano quindi né occupati né coltivati da terze persone e non risultano contratti o altro che possa delimitare la piena fruibilità dei beni.

Tutto ciò descritto, deriva, oltre che da sopralluogo sui luoghi oggetto di perizia, anche da lunghe indagini presso l’Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme (CZ), Catanzaro e Vibo Valentia.

3.8 Risposta al 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;”

Atti acquisiti presso i rispettivi Ufficio Anagrafe dei Comuni di Filadelfia (VV) e di Lamezia Terme S. Eufemia (CZ), (All. n.9).

3.9 Risposta al quesito n°9.

“riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o 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 e 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;”

Dai documenti esaminati presso l’ufficio Tecnico del Comune di Francavilla Angitola non risultano formalità, vincoli o oneri, gravanti sui beni che resteranno a carico degli acquirenti.

3.10 Risposta al quesito n°10.

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

Da accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro e di Vibo Valentia, su tutti e 4 i lotti, e precisamente sulle part.lla 79, 103, 105, 106 del N.C.T. del Fgl. 3 e la part.lla 111 del foglio 3 sub 3, 4, 5, 6, del N.C.E.U. del Comune di Francavilla Angitola (VV), e sui debitori, a partire dal 1979 per soggetto e dal 01/01/1989 per immobile, (data inizio meccanizzazione), fino al 14/04/2010, (all. n°2) risulta:

1. ISCRIZIONE CONTRO: ATTO GIUDIZIARIO DERVANTE DA IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO iscritto a RR.II. di Catanzaro il 19/06/1989 al numero 833 R.P. e al numero 9071 R.G., derivante dal verbale emesso dal Ufficiale Giudiziario PRESIDENTE DEL TRIBUNALE di Lamezia Terme in data 09/06/1989 Repertorio 600/89, per £ 49.381.972 comprensivo di interessi e spese su un capitale iniziale di £ 29.025.922 a favore di BANCO DI NAPOLI con sede in NAPOLI, e controper la quota di 1/4, per la quota di 1/4 e per la quota di 1/2, sulla piena proprietà delle unità immobiliari relative al pignoramento in oggetto, precisamente terreni siti in Francavilla Angitola, foglio 3, p.lle 79, 103, 105, 106.
2. ISCRIZIONE CONTRO: ATTO GIUDIZIARIO (IPOTECA IN RINNOVAZIONE), DERVANTE DA IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO iscritto a RR.II. di Vibo Valentia il 01/06/2009 al numero 671 R.P. e al numero 3103 R.G., derivante dal verbale emesso dal Ufficiale Giudiziario PRESIDENTE DEL TRIBUNALE di Lamezia Terme in data 09/06/1989 Repertorio 600/89 R.P. 833, R.G. 9071, per € 25.503,66 comprensivo di interessi e spese su un capitale iniziale di € 14.990,64 a favore di SOCIETA’ PER LA GESTIONE DI ATTIVITA’ – S.G.A. S.P.A., con sede in NAPOLI, e contro per la quota di 1/4, per la quota di 1/4 e per la quota di 1/2, sulla piena proprietà delle unità immobiliari relative al pignoramento in oggetto, precisamente terreni siti in Francavilla Angitola, foglio 3, p.lle 79, 103, 105, 106.
3. TRASCRIZIONE CONTRO: ATTO GIUDIZIARIO CON VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto a RR.II. di Catanzaro il 22/03/1990 al numero 5030 R.P. e al numero

6010 R.G., derivante dal verbale di pignoramento immobile emesso dal Ufficiale Giudiziario di Lamezia Terme in data 22/01/1990 Repertorio 11, a favore di FERTIL FOTI, con sede in Reggio Calabria, contro per l'intera piena proprietà sulle unità immobiliari relative al pignoramento in oggetto, precisamente terreni siti in Francavilla Angitola, foglio 3, p.lle 79, 105, 106.

4. TRASCRIZIONE CONTRO: ATTO GIUDIZIARIO CON VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto il 01/08/1990 al numero R.P. 11029 e al numero R.G. 13473, derivante dal verbale emesso dal Ufficiale Giudiziario di Lamezia Terme in data 31/07/1990 Repertorio n. 13469, a favore di BANCO DI NAPOLI, con sede in Napoli, e contro per la quota di 1/4, per la quota di 1/4 e per la quota di 1/2, sulla piena proprietà delle unità immobiliari relative al pignoramento in oggetto, precisamente terreni siti in Francavilla Angitola, foglio 3, p.lle 79, 103, 105, 106.

5. TRASCRIZIONE CONTRO: ATTO GIUDIZIARIO, SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE, trascritto a RR.II. di Catanzaro il 23/08/1996 al numero R.P. 12278 e al numero R.G. 14925, derivante dal verbale emesso dal Ufficiale Giudiziario di Lamezia Terme in data 10/05/1996 Repertorio n. 729, a favore di MARTINO G., TAVERNITI R., GALLACE S., GALLACE G., GALLACE S., GALLACE M., TAVERNITI M., e contro, per la quota di 1/4 sulla proprietà delle unità immobiliari relative al pignoramento in oggetto, precisamente terreni siti in Francavilla Angitola, foglio 3, p.lle 79, 103, 105 e fabbricati al foglio 3, p.lla 111, sub. 3, 4, 5, 6.

6. TRASCRIZIONE CONTRO: ATTO GIUDIZIARIO CON VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, rettifica a trascrizione, trascritto a RR.II. di Catanzaro il 02/09/1996 al numero R.P. 12711 e al numero R.G. 15467, derivante dal verbale emesso dal Ufficiale Giudiziario di Lamezia Terme in data 10/05/1996, a favore di MARTINO G., TAVERNITI R., GALLACE S., GALLACE G., GALLACE S., GALLACE M., TAVERNITI M., per la quota di 1/4 sulla proprietà delle unità immobiliari relative al pignoramento in oggetto, precisamente terreni siti in Francavilla Angitola, foglio 3, p.lle 79, 103, 105 e fabbricati al foglio 3, p.lla 111, sub. 3, 4, 5, 6.

Costo cancellazione n.1:- ipoteca giudiziale

- Imposta ipotecaria: 0,50 % x € 25.503,66 (£ 49.381.972) =	€ 127,52
- Tassa ipotecaria	€ 59,35
TOTALE	€ 186,87

Costo cancellazione n.2:- ipoteca giudiziale

- Imposta ipotecaria: 0,50 % x € 25.503,66 (£ 49.381.972) =	€ 127,52
- Tassa ipotecaria	€ 59,35
TOTALE	€ 186,87

Costo cancellazione n.3:- pignoramento immobili

- Imposta:	€ 168,00
- Bollo	€ 59,00
- Tassa	€ 35,00
TOTALE	€ 262,00

Costo cancellazione n.4:- pignoramento immobili

- Imposta:	€ 168,00
- Bollo	€ 59,00

- Tassa		€ 35,00
	TOTALE	€ 262,00

Costo cancellazione n.5:- sentenza per acquisto di usucapione

- Imposta:		€ 168,00
- Bollo		€ 59,00
- Tassa		€ 35,00
	TOTALE	€ 262,00

Costo cancellazione n.6: - pignoramento immobili

- Imposta:		€ 168,00
- Bollo		€ 59,00
- Tassa		€ 35,00
	TOTALE	€ 262,00

3.11 Risposta al quesito n°11.

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

Sono state acquisite e depositate (All. n°1 e 2) Visure Catastali ed Ipotecarie aggiornate sia per immobile che per soggetto, sia a favore che contro, queste ultime sia in forma sintetica che integrale di data maggiore al ventennio precedente la data di conferimento dell’incarico; da un accurato controllo incrociato delle stesse, non sono state riscontrate delle discrasie.

3.12 Risposta al quesito n°12.

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

Lotti n°1,2,3,4: fabbricato rurale censito al N.C.E.U. del Comune di Francavilla Angitola (VV) al F.3, p.lla 111, sub. 3,4,5,6.

Tutti i lotti fanno parte di un unico corpo di fabbrica di cui è stato rilasciato regolare Concessione Edilizia n.26 del 04/10/1983 (All. n.10) per “Costruzione di un fabbricato rurale in c.a. ad uso abitazione e magazzini da erigersi in località Eccellente”, rilasciata ai proprietari da erigersi sulla p.lla 103.

Dal sopralluogo effettuato risulta che il fabbricato è in parte ancora in corso di costruzione.

Dalle indagini effettuate risultano difformità urbanistiche:

- Al piano terra, una parte dei locali destinati a magazzini, sono stati adibiti a civile abitazione, e quindi con una variazione della destinazione d'uso; in particolare, la suddetta variazione ha riguardato parte dei magazzini, che nel nostro caso riguardano il lotto n.1;
- Al primo piano sul lato nord le due stanze poste all'estremità del fabbricato, cioè quelle aventi il terrazzino più grande, sono state ampliate (6,80 mq. in più per entrambe) trasladando in avanti la parete esterna posta sul lato Nord del fabbricato, di circa 1,30 mt. riducendo di conseguenza la superficie del terrazzino, che nel nostro caso riguardano i lotti n.2 e n.4.
- L'intero piano terra del fabbricato è da concessione edilizia seminterrato, mentre nella realtà è libero su ogni lato, per cui è stato commesso un aumento di volumetria, nel nostro caso riguarda i lotti n. 1 e n.3

Tale abusi possono essere sanati applicando quanto disposto dalla legge 47/85, art. 40 comma 6 e dall'art. 8-bis comma 4 del D.L. 46/85, convertito nella Legge 298/85, e dalle più recenti leggi 724/94 e 326/2003.

In particolare l'art. 40 comma 6 della legge 47/85 stabilisce che: *“Nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia soggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge”*.

La presente procedura esecutiva risulta essere iniziata nel Settembre 1996 (All. 2), pertanto l'immobile pignorato è suscettibile di sanatoria mediante l'ultima legge sul condono edilizio (L.326/2003 e successive), in cui il termine ultimo per la presentazione delle domande di condono e versamento della prima rata dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori scadeva il 10 Dicembre 2004.

L'istanza va presentata al Comune di Francavilla Angitola dall'aggiudicatario della vendita entro i 120 giorni successivi alla notifica emessa dall'autorità giudiziaria.

Il tipo di abuso rientra nella Tipologia 1 ovvero *“Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativi edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici”*.

Per tale abuso, applicando la L.326/03, tabella C, è previsto il versamento di un oblazione pari ad €/mq 150,00 per gli immobili ad uso non residenziale, €/mq 100,00 per gli immobili ad uso residenziale e €/mq 27,00 per l'anticipazione degli oneri concessori poiché gli abitanti di Francavilla Angitola non superano i 10.000, considerando un'aliquota del 60% per le pertinenze.

Viene qua di seguito riportato il calcolo delle oblazioni e degli oneri di concessori per i lotti n.1, 2, 3 e 4 (in All. 7: Elab. Grafico si riportano gli abusi edilizi realizzati con indicazione delle superfici):

Lotto	Destinazione	Superficie utile di calcolo mq.	Oneri (27,00€/mq)	Oblazione (100,00€/mq)	Totale spese di Sanatoria
1	Abitazione con mag.	109,14	€ 2.946,78	€ 10.914,00	€ 13.860,78
2	Abitazione	7,15	€ 193,05	€ 715,00	€ 908,05
3	Magazzino in c.d.c	58,14	€ 1.569,78	€ 5.814,00	€ 7.383,78
4	Abitazione in c.d.c.	7,28	€ 196,56	€ 728,00	€ 924,56

TOTALE € 23.077,17

Si precisa che a tale somma dovranno essere aggiunte le spese per il tecnico abilitato oltre ogni onere necessario per il rilascio della C.E. in Sanatoria.

Si precisa che da indagini eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Francavilla Angitola non sono state presentate domande di condono edilizio.

Per ciò che riguarda i terreni censiti al N.C.T. del Comune di Francavilla Angitola (VV) al foglio 3 part. lle 79, 103, 105, 106 adibiti oggi a parcheggio e corte e area verde, dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Francavilla Angitola (CZ) in data 15/04/2010 (all. n. 12), risulta che:

- I terreni censiti al Foglio 3 part. lle 79, 103, 105, 106, 111 del Comune di Francavilla Angitola ricadono su un'area facente parte della **“ZONA E” (agricola) con le prescrizioni di cui alla L. R. n. 19/2002.**

“si certifica, altresì, che relativamente al detto bene a tutt'oggi non sono stati emessi né trascritti provvedimenti comunali di divieti di disposizioni o di acquisizioni al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori”.

3.13 Risposta al quesito n°13.

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

Per la valutazione dei manufatti edilizi oggetto di pignoramento, l'aspetto economico si identificherà con “il più probabile valore venale in comune commercio” che tali immobili presentano al momento attuale.

A tal scopo si è ritenuto opportuno applicare il metodo di "valutazione sintetico o comparativo", basato sulla comparazione di valori elementari omogenei, risultanti da conoscenza tecnica dei beni, esperienze di mercato, relative a beni analoghi, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quello da stimare. Il valore che ne scaturisce verrà riferito all'unità di misura presa in considerazione, che in tal caso sarà il metro quadrato.

Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi:

- accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi;
- formazione di una scala di merito dei valori;
- collocazione in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore.

Da indagini fatte presso borsini immobiliari, agenzie immobiliari, operatori economici, imprese di costruzioni, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche, ed inoltre, tenuto conto delle attuali condizioni di manutenzione e conservazione, e in base alla loro destinazione d'uso, il prezzo di mercato si aggira per l'abitazione ultimata al 1° piano sui € 500,00/mq. v.p.p. ed in un'aliquota del 50% per i balconi (lotto 2); per l'abitazione al pian terreno con annesso magazzino sui € 350,00 /mq v.p.p. (lotto 1); per il magazzino in corso di costruzione sui € 250,00/mq. v.p.p. (lotto 3); per l'appartamento a piano primo in c.d.c. sui € 350,00/mq. v.p.p. (lotto 4).

Per il terreno circostante il fabbricato adibito a corte è considerato un valore pari a € 5,00/mq.

Nella seguente tabella si riporta un prospetto riepilogativo della stima degli immobili:

(al fine della presente valutazione si considererà la superficie lorda delle unità immobiliari)

Lotto n°1: Appartamento per civile abitazione con annesso magazzino censito al N.C.E.U. del Comune di Francavilla Angitola (VV) al F.3, p.lla 111, sub. 4:

Lotto 1		Appartamento con annesso magazzino piano terra sub.4			
	Denominazione	quota	mq	valore/mq	Valore
Piano Terra	Appartamento con annesso magazzino sub. 4	1/1	156,47	€ 350,00	€ 54.764,50
	Quota terreno annesso	1/4	6.933	€ 5,00	€ 8.666,25
				TOTALE	€ 63.430,75

Lotto n°2: Appartamento per civile abitazione censito al N.C.E.U. del Comune di Francavilla Angitola (VV) al F.3, p.lla 111, sub. 6:

Lotto 2		Appartamento piano primo sub.6			
	Denominazione	quota	mq	valore/mq	Valore
Piano Primo	Appartamento sub.6	1/1	131,35	€ 500,00	€ 65.675,00
	n.3 balconi	1/1	31,86x0,5	€ 500,00	€ 7.965,00
	Quota terreno annesso	1/4	6.933	€ 500,00	€ 8.666,25
				TOTALE	€ 82.306,25

Lotto n°3: Magazzino ancora in corso di costruzione, censito al N.C.E.U. del Comune di Francavilla Angitola (VV) al F.3, p.lla 111, sub. 3:

Lotto 3		Garage-deposito piano terra sub.3			
	Denominazione	quota	mq	valore/mq	Valore
Piano Terra	Garage-deposito sub.3	1/1	109,71	€ 250,00	€ 27.427,50
	Quota terreno annesso	1/4	6.933	€ 500,00	€ 8.666,25
				TOTALE	€ 36.093,75

Lotto n°4: Appartamento per civile abitazione ancora in corso di costruzione, censito al N.C.E.U. del Comune di Francavilla Angitola (VV) al F.3, p.lla 111, sub. 5:

Lotto 4		Appartamento piano primo sub.5			
	Denominazione	quota	mq	valore/mq	Valore
Piano Primo	Appartamento sub.5	1/1	134,83	€ 350,00	€ 47.190,50
	n.3 balconi	1/1	32,10x0,5	€ 350,00	€ 5.617,50
	Quota terreno annesso	1/4	6.933	€ 5,00	€ 8.666,25
				TOTALE	€ 61.474,25

Somma dei 4 lotti: € 243.305,00
(€duecentoquarantatremilatrecentocinque/00)

3.14 Risposta al quesito n°14.

“corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all’eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l’attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l’eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l’abitabilità e l’agibilità, il valore del bene da porre a base d’asta;”

Il pignoramento in oggetto, riguarda come già precisato, **n°4 lotti separati**, così sinteticamente descritti secondo le precisazioni di cui alla domanda, inoltre sarà allegato un CD contenente la relazione di CTU in formato Word e pdf:

- **LOTTO N°1:**

Piena proprietà relativamente ad un appartamento composto da cucina-soggiorno, servizio igienico e camera con annesso magazzino di complessivi mq 156,47 v.p.p. ed altezza netta di mt 3,80, posto al piano terra di un fabbricato a due livelli accatastato al N.C.E.U. del Comune di Francavilla Angitola in contrada Eccellente al foglio 3 particella 111 sub 4, con annessi beni di pertinenza: vano scala censito al foglio 3 part.lla 111 sub. 2 (bene comune non censibile), lastrico solare (bene comune non censibile).

Al suddetto appartamento è annessa la quota pari ad 1/4 dei terreni censiti al N.C.T. del Comune di Francavilla Angitola al foglio 3 part.lle 79, 103, 105, 106 di pertinenza del fabbricato adibito a corte, parcheggio e area verde attualmente indivisibili.

Il Lotto è difforme rispetto alla regolarità edilizia ed urbanistica, l’aggiudicatario della vendita potrà sanarlo entro i 120 giorni successivi alla notifica emessa dall’autorità giudiziaria.

VALORE DI STIMA DEL LOTTO 1:

EURO 63.430,75 (euro sessantatremilaquattrocentotrenta/75).

SPESE DI SANATORIA (escluse competenze tecniche):

EURO 13.860,78 (euro tredicimilaottocentosessanta/78)

VALORE DA PORRE A BASE D’ASTA LOTTO 1:

EURO 49.569,97 (euro quarantanovemilacinquecentosessantanove/97).

- **LOTTO N°2:**

Piena proprietà relativamente ad un Appartamento per civile abitazione di mq 131,35 v.p.p. ed altezza netta di mt 2,80, composto da corridoio, n. 3 stanze da letto, cucina, soggiorno, due servizi igienici con n.3 balconi a terrazza rispettivamente di mq 12,90, mq 14,70 e mq 4,26, posto al primo piano di un fabbricato a due livelli accatastato al N.C.E.U. del Comune di Francavilla Angitola in contrada Eccellente al foglio 3 particella 111 sub 6, con annessi beni di pertinenza: vano scala censito al foglio 3 part.lla 111 sub. 2 (bene comune non censibile), lastrico solare (bene comune non censibile).

Al suddetto appartamento è annessa la quota pari ad 1/4 dei terreni censiti al N.C.T. del Comune di Francavilla Angitola al foglio 3 part.lla 79, 103, 105, 106 di pertinenza del fabbricato adibito a corte, parcheggio e area verde attualmente indivisibili.

Il Lotto è difforme rispetto alla regolarità edilizia ed urbanistica, l'aggiudicatario della vendita potrà sanarlo entro i 120 giorni successivi alla notifica emessa dall'autorità giudiziaria.

VALORE DI STIMA DEL LOTTO 2:

EURO 82.306,25 (euro ottantaduemilatrecentosei/25).

SPESE DI SANATORIA LOTTO 2 (escluse competenze tecniche):

EURO 908,05 (euro novecentootto/05)

VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA LOTTO 2:

EURO 81.398,20 (euro ottantunomilatrecentonovantotto/20).

- **LOTTO N°3:**

Piena proprietà relativamente ad un Garage – deposito di complessivi mq 109,71 v.p.p. ed altezza netta di mt 3,80, ancora in corso di costruzione posto al piano terra di un fabbricato a due livelli, accatastato al N.C.E.U. del Comune di Francavilla Angitola in contrada Eccellente al foglio 3 part.lla 111 sub. 3, con annessi beni di pertinenza: vano scala censito al foglio 3 part.lla 111 sub. 1 (bene comune non censibile), lastrico solare (bene comune non censibile).

Al suddetto appartamento è annessa la quota pari ad 1/4 dei terreni censiti al N.C.T. del Comune di Francavilla Angitola al foglio 3 part.lla 79, 103, 105, 106 di pertinenza del fabbricato adibito a corte, parcheggio e area verde attualmente indivisibili.

Il Lotto è difforme rispetto alla regolarità edilizia ed urbanistica, l'aggiudicatario della vendita potrà sanarlo entro i 120 giorni successivi alla notifica emessa dall'autorità giudiziaria.

VALORE DI STIMA DEL LOTTO 3:

EURO 36.093,75 (euro trentaseimilanovantatre/75).

SPESE DI SANATORIA LOTTO 3 (escluse competenze tecniche):

EURO 7.383,78 (euro settemilatrecentoottantatre/78)

VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA LOTTO 3:

EURO 28.709,97 (euro ventottomilasettecentonove/97).

• **LOTTO N°4:**

Piena proprietà relativamente ad un Appartamento ancora in corso di costruzione di mq 134,83 v.p.p. ed altezza netta di mt 2,80, formato da cinque stanze, due vani accessori e con n.3 balconi a terrazza rispettivamente di mq 13,04, mq 14,80 e mq 4,26, posto al primo piano di un fabbricato a due livelli accatastato al N.C.E.U. del Comune di Francavilla Angitola in contrada Eccellente al foglio 3 particella 111 sub 5, con annessi beni di pertinenza: vano scala censito al foglio 3 part.lla 111 sub. 1 (bene comune non censibile), lastrico solare (bene comune non censibile).

Al suddetto appartamento è annessa la quota pari ad 1/4 dei terreni censiti al N.C.T. del Comune di Francavilla Angitola al foglio 3 part.lle 79, 103, 105, 106 di pertinenza del fabbricato adibito a corte, parcheggio e area verde attualmente indivisibili.

Il Lotto è difforme rispetto alla regolarità edilizia ed urbanistica, l'aggiudicatario della vendita potrà sanarlo entro i 120 giorni successivi alla notifica emessa dall'autorità giudiziaria.

VALORE DI STIMA DEL LOTTO 4:

EURO 61.474,25 (euro sessantunomilaquattrocentosettantaquattro/25)

SPESE DI SANATORIA LOTTO 4 (escluse competenze tecniche):

EURO 924,56 (euro novecentoventiquattro/56)

VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA LOTTO 4:

EURO 60.549,69 (euro sessantamilacinquecentoquarantanove/69).

Inoltre si riportano le seguenti tabelle riepilogative per rispondere appieno alla domanda formulatami:

PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO N°1

PROCEDIMENTI DI ESECUZIONE IMMOBILIARE UNIFICATI:

N. 11/90 promosso da FERTIL FOTI SRL;

N. 66/90 promosso da BANCO DI NAPOLI;

N. 58/96 promosso da MARTINO G., TAVERNITI R., GALLACE S., GALLACE G., GALLACE S., GALLACE M., TAVERNITI M.

Qualità dell'immobile	Piena proprietà di un Appartamento con annesso magazzino posto al piano terra di un fabbricato a due livelli, con quota indivisa di lastrico solare e terreno adibito a corte, parcheggio e area verde.
Ubicazione dell'immobile	In Comune di Francavilla Angitola (VV), contrada Eccellente.
Descrizione sommaria	appartamento posto al piano terra, ultimato e composto da cucina-soggiorno, servizio igienico, camera con annesso magazzino ancora allo stato rustico senza porta di accesso per una superficie totale di mq 156,47 v.p.p.
Descriz. catastale	Immobile identificato al N.C.E.U. nel Comune di Francavilla Angitola (VV) al F. 3 part.lla 111 sub. 4 Ctg. A/3 di 5 vani
Altezza	altezza interna pari a ml 3,80 misurato dal piano di calpestio all'intradosso del solaio
Confini	confina con vano scala sub.2, magazzino in c.d.c. sub.3(lotto n.3)ed è prospiciente su3lati su terreno di proprietà p.lla n.103
Provenienza del bene	Attualmente, i debitori esegutati, ognuno per la quota rispettiva di 2/4, 1/4 e 1/4, risultano essere gli unici proprietari dei beni oggetto di pignoramento nelle 3 Proc. Esec. Unificate in esame, nella fattispecie dei terreni, per essergli pervenuti in forza di <u>Atto di Compravendita del 07/febbraio/1983 a rogito Notaio Dott. Antonio Ruscio di Filadelfia, n. 9101 del repertorio (All. n.6), registrato a Vibo Valentia il 10/02/1983 al n. 589 e trascritto a Catanzaro il 02/03/1983 R.G. n. 4144, R.P. n. 3738, venduto dai signori Serrao Gregorio e Serrao Mariano.</u>
pertinenza:Attuali	In base a quanto su detto gli esegutati per la quota di 2/4,per la quota di 1/4 e per la quota di 1/4 risultano

proprietar e quote	gli unici proprietari degli immobili.
Iscrizioni e trascrizioni	<p>Da accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro e di Vibo Valentia, su tutti e 4 i lotti, e precisamente sulle part. lle 79, 103, 105, 106 del N.C.T. del Fgl. 3 e la part. lla 111 del foglio 3 sub 3, 4, 5, 6, del N.C.E.U. del Comune di Francavilla Angitola (VV), e sui debitori a partire dal 1979 per soggetto e dal 01/01/1989 per immobile, (data inizio meccanizzazione), fino al 14/04/2010, (all. n°2) risulta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>ISCRIZIONE CONTRO: ATTO GIUDIZIARIO DERVANTE DA IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO</u> iscritto a RR.II. di Catanzaro il 19/06/1989 al numero 833 R.P. e al numero 9071 R.G., derivante dal verbale emesso dal Ufficiale Giudiziario PRESIDENTE DEL TRIBUNALE di Lamezia Terme in data 09/06/1989 Repertorio 600/89, per € 49.381.972 comprensivo di interessi e spese su un capitale iniziale di € 29.025.922 a favore di BANCO DI NAPOLI con sede in NAPOLI, e contro per la quota di 1/4, per la quota di 1/4 e per la quota di 1/2, sulla piena proprietà delle unità immobiliari relative al pignoramento in oggetto, precisamente terreni siti in Francavilla Angitola, foglio 3, p. lle 79, 103, 105, 106. - <u>ISCRIZIONE CONTRO: ATTO GIUDIZIARIO (IPOTECA IN RINNOVAZIONE). DERVANTE DA IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO</u> iscritto a RR.II. di Vibo Valentia il 01/06/2009 al numero 671 R.P. e al numero 3103 R.G., derivante dal verbale emesso dal Ufficiale Giudiziario PRESIDENTE DEL TRIBUNALE di Lamezia Terme in data 09/06/1989 Repertorio 600/89 R.P. 833, R.G. 9071, per € 25.503,66 comprensivo di interessi e spese su un capitale iniziale di € 14.990,64 a favore di SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' - S.G.A. S.P.A., con sede in NAPOLI, e contro per la quota di 1/4, per la quota di 1/4 e per la quota di 1/2, sulla piena proprietà delle unità immobiliari relative al pignoramento in oggetto, precisamente terreni siti in Francavilla Angitola, foglio 3, p. lle 79, 103, 105, 106. - <u>TRASCRIZIONE CONTRO: ATTO GIUDIZIARIO CON VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</u>, trascritto a RR.II. di Catanzaro il 22/03/1990 al numero 5030 R.P. e al numero 6010 R.G., derivante dal verbale di pignoramento immobile emesso dal Ufficiale Giudiziario di Lamezia Terme in data 22/01/1990 Repertorio 11, a favore di FERTIL FOTI, con sede in Reggio Calabria, e contro, per l'intera piena proprietà sulle unità immobiliari relative al pignoramento in oggetto, precisamente terreni siti in Francavilla Angitola, foglio 3, p. lle 79, 105, 106. - <u>TRASCRIZIONE CONTRO: ATTO GIUDIZIARIO CON VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</u>, trascritto il 01/08/1990 al numero R.P. 11029 e al numero R.G. 13473, derivante dal verbale emesso dal Ufficiale Giudiziario di Lamezia Terme in data 31/07/1990 Repertorio n. 13469, a favore di BANCO DI NAPOLI, con sede in Napoli, e contro per la quota di 1/4, per la quota di 1/4 e per la quota di 1/2, sulla piena proprietà delle unità immobiliari relative al pignoramento in oggetto, precisamente terreni siti in Francavilla Angitola, foglio 3, p. lle 79, 103, 105, 106. - <u>TRASCRIZIONE CONTRO: ATTO GIUDIZIARIO. SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE</u>, trascritto a RR.II. di Catanzaro il 23/08/1996 al numero R.P. 12278 e al numero R.G. 14925, derivante dal verbale emesso dal Ufficiale Giudiziario di Lamezia Terme in data 10/05/1996 Repertorio n. 729, a favore di MARTINO G., TAVERNITI R., GALLACE S., GALLACE G., GALLACE S., GALLACE M., TAVERNITI M., e contro, per la quota di 1/4 sulla proprietà delle unità immobiliari relative al pignoramento in oggetto, precisamente terreni siti in Francavilla Angitola, f. 3, p. lle 79,103,105 e fabbricati al foglio 3, p. lla 111, sub. 3,4, 5,6 - <u>TRASCRIZIONE CONTRO: ATTO GIUDIZIARIO CON VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</u>, rettifica a trascrizione, trascritto a RR.II. di Catanzaro il 02/09/1996 al numero R.P. 12711 e al numero R.G. 15467, derivante dal verbale emesso dal Ufficiale Giudiziario i Lamezia Terme in data 10/05/1996, a favore di MARTINO G., TAVERNITI R., GALLACE S., GALLACE G., GALLACE S., GALLACE M., TAVERNITI M., per la quota di 1/4 sulla proprietà delle unità immobiliari relative al pignoramento in oggetto, precisamente terreni siti in Francavilla Angitola, foglio 3, p. lle 79, 103, 105 e fabbricati al foglio 3, p. lla 111, sub. 3, 4, 5, 6.
Occupazione	L'immobile attualmente risulta occupato da uno dei tre debitori eseguiti e dal proprio nucleo familiare.
Regolarità edilizia e sanatoria	<p>Lotti n° 1,2,3,4: fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Francavilla Angitola al F.3, p. lla 111, sub. 3,4,5,6.</p> <p>Tutti i lotti fanno parte di un unico corpo di fabbrica di cui è stato rilasciato regolare Concessione Edilizia n.26 del 04/10/1983 (All. n.10) per "Costruzione di un fabbricato rurale in c.a. ad uso abitazione e magazzini da erigersi in località Eccellente", rilasciata ai proprietari da erigersi sulla p. lla 103.</p> <p>Dal sopralluogo effettuato risulta che il fabbricato è in parte ancora in corso di costruzione.</p> <p>Dalle indagini effettuate risultano difformità urbanistiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Al piano terra, una parte dei locali destinati a magazzini, sono stati adibiti a civile abitazione, e quindi con una variazione della destinazione d'uso; in particolare, la suddetta variazione ha riguardato parte dei magazzini, che nel nostro caso riguardano il lotto n.1; • Al primo piano sul lato nord le due stanze poste all'estremità del fabbricato, cioè quelle aventi il terrazzino più grande, sono state ampliate (6,80 mq. in più per entrambe) traslando in avanti la parete esterna posta sul lato Nord del fabbricato, di circa 1,30 mt. riducendo di conseguenza la superficie del terrazzino, che nel nostro caso riguardano i lotti n.2 e n.4. • L'intero piano terra del fabbricato è da concessione edilizia seminterrato, mentre nella realtà è libero su ogni lato, per cui è stato commesso un aumento di volumetria, nel nostro caso riguarda i lotti n. 1 e n.3 <p>Tale abusi possono essere sanati applicando quanto disposto dalla legge 47/85, art. 40 comma 6 e dall'art. 8-bis comma 4 del D.L. 46/85, convertito nella Legge 298/85, e dalle più recenti leggi 724/94 e 326/2003.</p> <p>In particolare l'art. 40 comma 6 della legge 47/85 stabilisce che: <i>"Nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia soggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge"</i>.</p> <p>La presente procedura esecutiva risulta essere iniziata nel Settembre 1996 (All. 2), pertanto l'immobile pignorato è suscettibile di sanatoria mediante l'ultima legge sul condono edilizio (L.326/2003 e successive), in cui il termine ultimo per la presentazione delle domande di condono e versamento della prima rata dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori scadeva il 10 Dicembre 2004.</p>

	<p>L'istanza va presentata al Comune di Francavilla Angitola dall'aggiudicatario della vendita entro i 120 giorni successivi alla notifica emessa dall'autorità giudiziaria.</p> <p>Il tipo di abuso rientra nella Tipologia 1 ovvero "Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativi edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici".</p> <p>Per tale abuso, applicando la L.326/03, tabella C, è previsto il versamento di un oblazione pari ad €/mq 150,00 per gli immobili ad uso non residenziale, €/mq 100,00 per gli immobili ad uso residenziale e €/mq 27,00 per l'anticipazione degli oneri concessori poiché gli abitanti di Francavilla Angitola non superano i 10.000, considerando un'aliquota del 60% per le pertinenze.</p> <p>Si precisa che a tale somma dovranno essere aggiunte le spese per il tecnico abilitato oltre ogni onere necessario per il rilascio della C.E. in Sanatoria.</p> <p>Si precisa che da indagini eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Francavilla Angitola non sono state presentate domande di condono edilizio.</p> <p>Per ciò che riguarda i terreni censiti al N.C.T. del Comune di Francavilla Angitola (VV) al foglio 3 part.IIe 79, 103, 105, 106 adibiti oggi a parcheggio e corte e area verde, dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Francavilla Angitola (CZ) in data 15/04/2010 (all. n.12), risulta che:</p> <ul style="list-style-type: none"> I terreni censiti al Foglio 3 part.IIe 79, 103,105,106,111 del Comune di Francavilla Angitola ricadono su un'area facente parte della "ZONA E" (agricola) con le prescrizioni di cui alla L. R. n. 19/2002. <p>"si certifica, altresì, che relativamente al detto bene a tutt'oggi non sono stati emessi né trascritti provvedimenti comunali di divieti di disposizioni o di acquisizioni al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori".</p>
Divisibilità	Non è possibile suddividere ulteriormente l'unità immobiliare
Abitabilità	Non risulta essere rilasciato nessun certificato di abitabilità
Valore di Stima	<u>EURO 63.430,75 (euro sessantatremilaquattrocentotrenta/75).</u>
Spese di Sanatoria(escluse competenze tecniche)	<u>EURO 13.860,78 (euro tredicimilaottocentosessanta/78)</u>
Valore da porre a base d'Asta	<u>LOTTO 1: EURO 49.569,97 (euro quarantanovemilacinquecentosessantanove/97).</u>

PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO N°2

PROCEDIMENTI DI ESECUZIONE IMMOBILIARE UNIFICATI:

N. 11/90 promosso da FERTIL FOTI SRL;

N. 66/90 promosso da BANCO DI NAPOLI;

N. 58/96 promosso da MARTINO G., TAVERNITI R., GALLACE S., GALLACE G., GALLACE S., GALLACE M., TAVERNITI M..

Qualità dell'immobile	Piena proprietà di un Appartamento posto al piano primo di un fabbricato a due livelli, con quota indivisa di lastrico solare e terreno adibito a corte, parcheggio e area verde.
Ubicazione dell'immobile	In Comune di Francavilla Angitola (VV), contrada Eccellente.
Descrizione sommaria	appartamento posto al piano primo, ultimato e composto da corridoio, tre stanze, cucina, soggiorno, due servizi igienici, per una superficie totale di mq 131,35 v.p.p., con n.3 balconi rispettivamente di mq 12,90, mq 14,70 e mq 4,26.
Descriz. catastale	Immobile identificato al N.C.E.U. nel Comune di Francavilla Angitola (VV) al F.3 part.IIa 111 sub. 6 Ctg. A/3. di 6,5 vani
Altezza	altezza interna pari a ml 2,80 misurato dal piano di calpestio all'intradosso del solaio
Confini	Il lotto 2 confina con vano scala sub. 2, appartamento sub.5 (lotto 4) e si affaccia su tre lati su terreno di proprietà.
Provenienza del bene	Attualmente, i debitori eseguiti, ognuno per la quota rispettiva di 2/4, 1/4 e 1/4, risultano essere gli unici proprietari dei beni oggetto di pignoramento nelle tre Procedure Esecutive Unificate in esame, nella fattispecie dei terreni, per essergli pervenuti in forza di <u>Atto di Compravendita del 07/febbraio/1983 a rogito Notaio Dott. Antonio Ruscio di Filadelfia, n. 9101 del repertorio (Allegato n.6)</u> , registrato a Vibo Valentia il 10/02/1983 al n. 589 e trascritto a Catanzaro il 02/03/1983 R.G. n. 4144, R.P. n. 3738, venduto dai signori Serrao Gregorio (proprietario) e Serrao Mariano.
pertinenza:Attuali proprietari e quote	In base a quanto su detto gli eseguiti, per la quota di 2/4, per la quota di 1/4 e per la quota di 1/4 risultano gli unici proprietari degl'immobili.
Iscrizioni e trascrizioni	Da accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro e di Vibo Valentia, su tutti e 4 i lotti, e precisamente sulle part.IIe 79, 103, 105, 106 del N.C.T. del Fgl. 3 e la part.IIa 111 del foglio 3 sub 3, 4, 5, 6, del N.C.E.U. del Comune di Francavilla Angitola (VV), e sui debitori, a partire dal 1979 per soggetto e dal 01/01/1989 per immobile, (data inizio meccanizzazione), fino al 14/04/2010. (all. n°2) risulta: - <u>ISCRIZIONE CONTRO: ATTO GIUDIZIARIO DERIVANTE DA IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO</u> iscritto a RR.II. di Catanzaro il 19/06/1989 al numero 833 R.P. e al numero 9071 R.G., derivante dal verbale emesso dal Ufficiale Giudiziario PRESIDENTE DEL TRIBUNALE di Lamezia Terme in data 09/06/1989 Repertorio 600/89, per £ 49.381.972 comprensivo di interessi e spese su un capitale iniziale di £ 29.025.922 a favore di BANCO DI NAPOLI con sede in NAPOLI, e contro per la quota di 1/4, per la quota di 1/4 e per la

	<p>quota di 1/2, sulla piena proprietà delle unità immobiliari relative al pignoramento in oggetto, precisamente terreni siti in Francavilla Angitola, foglio 3, p.lle 79, 103, 105, 106.</p> <p>- <u>ISCRIZIONE CONTRO: ATTO GIUDIZIARIO (IPOTECA IN RINNOVAZIONE), DERVANTE DA IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO</u> iscritto a RR.II. di Vibo Valentia il 01/06/2009 al numero 671 R.P. e al numero 3103 R.G., derivante dal verbale emesso dal Ufficiale Giudiziario PRESIDENTE DEL TRIBUNALE di Lamezia Terme in data 09/06/1989 Repertorio 600/89 R.P. 833, R.G. 9071, per € 25.503,66 comprensivo di interessi e spese su un capitale iniziale di € 14.990,64 a favore di SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' - S.G.A. S.P.A., con sede in NAPOLI, e contro per la quota di 1/4, per la quota di 1/4 e per la quota di 1/2, sulla piena proprietà delle unità immobiliari relative al pignoramento in oggetto, precisamente terreni siti in Francavilla Angitola, foglio 3, p.lle 79, 103, 105, 106.</p> <p>- <u>TRASCRIZIONE CONTRO: ATTO GIUDIZIARIO CON VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</u>, trascritto a RR.II. di Catanzaro il 22/03/1990 al numero 5030 R.P. e al numero 6010 R.G., derivante dal verbale di pignoramento immobile emesso dal Ufficiale Giudiziario di Lamezia Terme in data 22/01/1990 Repertorio 11, a favore di FERTIL FOTI, con sede in Reggio Calabria, e contro, per l'intera piena proprietà sulle unità immobiliari relative al pignoramento in oggetto, precisamente terreni siti in Francavilla Angitola, foglio 3, p.lle 79, 105, 106.</p> <p>- <u>TRASCRIZIONE CONTRO: ATTO GIUDIZIARIO CON VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</u>, trascritto il 01/08/1990 al numero R.P. 11029 e al numero R.G. 13473, derivante dal verbale emesso dal Ufficiale Giudiziario di Lamezia Terme in data 31/07/1990 Repertorio n. 13469, a favore di BANCO DI NAPOLI, con sede in Napoli, e contro per la quota di 1/4, per la quota di 1/4 e per la quota di 1/2, sulla piena proprietà delle unità immobiliari relative al pignoramento in oggetto, precisamente terreni siti in Francavilla Angitola, foglio 3, p.lle 79, 103, 105, 106.</p> <p>- <u>TRASCRIZIONE CONTRO: ATTO GIUDIZIARIO, SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE</u>, trascritto a RR.II. di Catanzaro il 23/08/1996 al numero R.P. 12278 e al numero R.G. 14925, derivante dal verbale emesso dal Ufficiale Giudiziario di Lamezia Terme in data 10/05/1996 Repertorio n. 729, a favore di MARTINO G., TAVERNITI R., GALLACE S., GALLACE G., GALLACE S., GALLACE M., TAVERNITI M., e contro, per la quota di 1/4 sulla proprietà delle unità immobiliari relative al pignoramento in oggetto, precisamente terreni siti in Francavilla Angitola, foglio 3, p.lle 79,103,105 e fabbricati al f.3, p.la 111, sub. 3, 4, 5, 6.</p> <p>- <u>TRASCRIZIONE CONTRO: ATTO GIUDIZIARIO CON VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</u>, rettifica a trascrizione, trascritto a RR.II. di Catanzaro il 02/09/1996 al numero R.P. 12711 e al numero R.G. 15467, derivante dal verbale emesso dal Ufficiale Giudiziario di Lamezia Terme in data 10/05/1996, a favore di MARTINO G., TAVERNITI R., GALLACE S., GALLACE G., GALLACE S., GALLACE M., TAVERNITI M., per la quota di 1/4 sulla proprietà delle unità immobiliari relative al pignoramento in oggetto, precisamente terreni siti in Francavilla Angitola, foglio 3, p.lle 79, 103, 105 e fabbricati al foglio 3, p.la 111, sub. 3, 4, 5, 6.</p>
Occupazione	L'immobile attualmente risulta occupato da uno dei tre debitori eseguiti e dal proprio nucleo familiare.
Regolarità edilizia e sanatoria	<p>Lotti n°1,2,3,4: fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Francavilla Angitola al F.3, p.la 111, sub. 3,4,5,6.</p> <p>Tutti i lotti fanno parte di un unico corpo di fabbrica di cui è stato rilasciato regolare Concessione Edilizia n.26 del 04/10/1983 (All. n.10) per "Costruzione di un fabbricato rurale in c.a. ad uso abitazione e magazzini da erigersi in località Eccellente", rilasciata ai proprietari da erigersi sulla p.la 103.</p> <p>Dal sopralluogo effettuato risulta che il fabbricato è in parte ancora in corso di costruzione.</p> <p>Dalle indagini effettuate risultano difformità urbanistiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Al piano terra, una parte dei locali destinati a magazzini, sono stati adibiti a civile abitazione, e quindi con una variazione della destinazione d'uso; in particolare, la suddetta variazione ha riguardato parte dei magazzini, che nel nostro caso riguardano il lotto n.1; • Al primo piano sul lato nord le due stanze poste all'estremità del fabbricato, cioè quelle aventi il terrazzino più grande, sono state ampliate (6,80 mq. in più per entrambe) traslando in avanti la parete esterna posta sul lato Nord del fabbricato, di circa 1,30 mt. riducendo di conseguenza la superficie del terrazzino, che nel nostro caso riguardano i lotti n.2 e n.4. • L'intero piano terra del fabbricato è da concessione edilizia seminterrato, mentre nella realtà è libero su ogni lato, per cui è stato commesso un aumento di volumetria, nel nostro caso riguarda i lotti n. 1 e n.3 <p>Tale abusi possono essere sanati applicando quanto disposto dalla legge 47/85, art. 40 comma 6 e dall'art. 8-bis comma 4 del D.L. 46/85, convertito nella Legge 298/85, e dalle più recenti leggi 724/94 e 326/2003.</p> <p>In particolare l'art. 40 comma 6 della legge 47/85 stabilisce che: "Nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia soggetto di trasferimento derivante da <u>procedure esecutive</u>, la domanda di sanatoria può essere presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge".</p> <p>La presente procedura esecutiva risulta essere iniziata nel Settembre 1996 (All. 2), pertanto l'immobile pignorato è suscettibile di sanatoria mediante l'ultima legge sul condono edilizio (L.326/2003 e successive), in cui il termine ultimo per la presentazione delle domande di condono e versamento della prima rata dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori scadeva il 10 Dicembre 2004.</p> <p>L'istanza va presentata al Comune di Francavilla Angitola dall'aggiudicatario della vendita entro i 120 giorni successivi alla notifica emessa dall'autorità giudiziaria.</p> <p>Il tipo di abuso rientra nella Tipologia 1 ovvero "Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativi edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici".</p> <p>Per tale abuso, applicando la L.326/03, tabella C, è previsto il versamento di un oblazione pari ad €/mq 150,00 per gli immobili ad uso non residenziale, €/mq 100,00 per gli immobili ad uso residenziale e €/mq 27,00 per l'anticipazione degli oneri concessori poiché gli abitanti di Francavilla Angitola non superano i 10.000, considerando un'aliquota del 60% per le pertinenze.</p> <p>Si precisa che a tale somma dovranno essere aggiunte le spese per il tecnico abilitato oltre ogni onere necessario per il rilascio della C.E. in Sanatoria.</p>

	<p>Si precisa che da indagini eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Francavilla Angitola non sono state presentate domande di condono edilizio.</p> <p>Per ciò che riguarda i terreni censiti al N.C.T. del Comune di Francavilla Angitola (VV) al foglio 3 part.lla 79, 103, 105, 106 adibiti oggi a parcheggio e corte e area verde, dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Francavilla Angitola (CZ) in data 15/04/2010 (all. n.12), risulta che:</p> <ul style="list-style-type: none"> I terreni censiti al Foglio 3 part.lla 79, 103,105,106,111 del Comune di Francavilla Angitola ricadono su un'area facente parte della “ZONA E” (agricola) con le prescrizioni di cui alla L. R. n. 19/2002. <p>“si certifica, altresì, che relativamente al detto bene a tutt'oggi non sono stati emessi né trascritti provvedimenti comunali di divieti di disposizioni o di acquisizioni al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori”.</p>
Divisibilità	Non è possibile suddividere ulteriormente l'unità immobiliare
Abitabilità	Non risulta essere rilasciato nessun certificato di abitabilità
Valore di Mercato	<u>EURO € 82.306,25 (euro ottantaduemilatrecentosei/25).</u>
Spese di Sanatoria(escluse competenze tecniche)	<u>LOTTO 2:</u> <u>EURO 908,05 (euro novecentoeotto/05)</u>
Valore da porre a base d'asta	<u>LOTTO 2:</u> <u>EURO 81.398,20 (euro ottantunomilatrecentonovantotto/20).</u>

PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO N°3

PROCEDIMENTI DI ESECUZIONE IMMOBILIARE UNIFICATI:

N. 11/90 promosso da FERTIL FOTI SRL;

N. 66/90 promosso da BANCO DI NAPOLI;

N. 58/96 promosso da MARTINO G., TAVERNITI R., GALLACE S., GALLACE G., GALLACE S., GALLACE M., TAVERNITI M..

Qualità dell'immobile	Piena proprietà di un magazzino-deposito posto al piano terra di un fabbricato a due livelli, con quota indivisa di lastrico solare e terreno adibito a corte, parcheggio e area verde.
Ubicazione dell'immobile	In Comune di Francavilla Angitola (VV), contrada Eccellente.
Descrizione sommaria	Magazzino-deposito posto al piano terra, ancora in corso di costruzione allo stato rustico senza porta di accesso per una superficie totale di mq 109,71 v.p.p.
Descriz. catastale	Immobile identificato al N.C.E.U. nel Comune di Francavilla Angitola (VV) al Foglio 3 part.lla 111 sub. 3 ctg. F/3
Altezza	altezza interna pari a ml 3,80 misurato dal piano di calpestio all'intradosso del solaio
Confini	Il lotto 3 confina con vano scala sub. 1, appartamento sub. 4 (lotto n. 1) ed è prospiciente su tre lati su terreno di proprietà p.la n. 103.
Provenienza del bene	Attualmente, i debitori eseguiti, ognuno per la quota rispettiva di 2/4, 1/4 e 1/4, risultano essere gli unici proprietari dei beni oggetto di pignoramento nelle tre Procedure Esecutive Unificate in esame, nella fattispecie dei terreni, per essergli pervenuti in forza di <u>Atto di Compravendita del 07/febbraio/1983 a rogito Notaio Dott. Antonio Ruscio di Filadelfia, n. 9101 del repertorio (Allegato n.6)</u> , registrato a Vibo Valentia il 10/02/1983 al n. 589 e trascritto a Catanzaro il 02/03/1983 R.G. n. 4144, R.P. n. 3738, venduto dai signori Serrao Gregorio (proprietario) e Serrao Mariano.
pertinenza:Attuali proprietari e quote	In base a quanto su detto gli eseguiti.... per la quota di 2/4, per la quota di 1/4 e per la quota di 1/4 risultano gli unici proprietari degl'immobili.
Iscrizioni e trascrizioni	<p>Da accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro e di Vibo Valentia, su tutti e 4 i lotti, e precisamente sulle part.lla 79, 103, 105, 106 del N.C.T. del Fgl. 3 e la part.lla 111 del foglio 3 sub 3, 4, 5, 6, del N.C.E.U. del Comune di Francavilla Angitola (VV), e sui debitori, a partire dal 1979 per soggetto e dal 01/01/1989 per immobile, (data inizio meccanizzazione), fino al 14/04/2010, (all. n°2) risulta:</p> <ul style="list-style-type: none"> <u>ISCRIZIONE CONTRO: ATTO GIUDIZIARIO DERVANTE DA IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO</u> iscritto a RR.II. di Catanzaro il 19/06/1989 al numero 833 R.P. e al numero 9071 R.G., derivante dal verbale emesso dal Ufficiale Giudiziario PRESIDENTE DEL TRIBUNALE di Lamezia Terme in data 09/06/1989 Repertorio 600/89, per £ 49.381.972 comprensivo di interessi e spese su un capitale iniziale di £ 29.025.922 a favore di BANCO DI NAPOLI con sede in NAPOLI, e contro per la quota di 1/4, per la quota di 1/4 e per la quota di 1/2, sulla piena proprietà delle unità immobiliari relative al pignoramento in oggetto, precisamente terreni siti in Francavilla Angitola, foglio 3, p.lle 79, 103, 105, 106. <u>ISCRIZIONE CONTRO: ATTO GIUDIZIARIO (IPOTECA IN RINNOVAZIONE), DERVANTE DA IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO</u> iscritto a RR.II. di Vibo Valentia il 01/06/2009 al numero 671 R.P. e al numero 3103 R.G., derivante dal verbale emesso dal Ufficiale Giudiziario PRESIDENTE DEL TRIBUNALE di Lamezia Terme in data 09/06/1989 Repertorio 600/89 R.P. 833, R.G. 9071, per € 25.503,66 comprensivo di interessi e spese su un capitale iniziale di € 14.990,64 a favore di SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' – S.G.A. S.P.A., con sede in NAPOLI, e contro per la quota di 1/4, per la quota di 1/4 e per la quota di 1/2, sulla piena proprietà delle unità immobiliari relative al pignoramento in oggetto, precisamente terreni siti in Francavilla Angitola, foglio 3, p.lle 79, 103, 105, 106. <u>TRASCRIZIONE CONTRO: ATTO GIUDIZIARIO CON VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</u>, trascritto a RR.II. di Catanzaro il 22/03/1990 al numero 5030 R.P. e al numero 6010 R.G., derivante dal verbale di

	<p>pignoramento immobile emesso dal Ufficiale Giudiziario di Lamezia Terme in data 22/01/1990 Repertorio 11, a favore di FERTIL FOTI, con sede in Reggio Calabria, e contro, per l'intera piena proprietà sulle unità immobiliari relative al pignoramento in oggetto, precisamente terreni siti in Francavilla Angitola, foglio 3, p.lle 79, 105, 106.</p> <p>- <u>TRASCRIZIONE CONTRO: ATTO GIUDIZIARIO CON VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</u>, trascritto il 01/08/1990 al numero R.P. 11029 e al numero R.G. 13473, derivante dal verbale emesso dal Ufficiale Giudiziario di Lamezia Terme in data 31/07/1990 Repertorio n. 13469, a favore di BANCO DI NAPOLI, con sede in Napoli, e contro per la quota di 1/4, per la quota di 1/4 e per la quota di 1/2, sulla piena proprietà delle unità immobiliari relative al pignoramento in oggetto, precisamente terreni siti in Francavilla Angitola, foglio 3, p.lle 79, 103, 105, 106.</p> <p>- <u>TRASCRIZIONE CONTRO: ATTO GIUDIZIARIO. SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE</u>, trascritto a RR.II. di Catanzaro il 23/08/1996 al numero R.P. 12278 e al numero R.G. 14925, derivante dal verbale emesso dal Ufficiale Giudiziario di Lamezia Terme in data 10/05/1996 Repertorio n. 729, a favore di MARTINO G., TAVERNITI R., GALLACE S., GALLACE G., GALLACE S., GALLACE M., TAVERNITI M., e contro, per la quota di 1/4 sulla proprietà delle unità immobiliari relative al pignoramento in oggetto, precisamente terreni siti in Francavilla Angitola, foglio 3, p.lle 79,103,105 e fabbricati al f.3, p.lla 111, sub. 3, 4, 5, 6.</p> <p>- <u>TRASCRIZIONE CONTRO: ATTO GIUDIZIARIO CON VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</u>, rettifica a trascrizione, trascritto a RR.II. di Catanzaro il 02/09/1996 al numero R.P. 12711 e al numero R.G. 15467, derivante dal verbale emesso dal Ufficiale Giudiziario di Lamezia Terme in data 10/05/1996, a favore di MARTINO G., TAVERNITI R., GALLACE S., GALLACE G., GALLACE S., GALLACE M., TAVERNITI M., per la quota di 1/4 sulla proprietà delle unità immobiliari relative al pignoramento in oggetto, precisamente terreni siti in Francavilla Angitola, foglio 3, p.lle 79, 103, 105 e fabbricati al foglio 3, p.lla 111, sub. 3, 4, 5, 6.</p>
Occupazione	L'immobile attualmente risulta ancora in corso di costruzione
Regolarità edilizia e sanatoria	<p>Lotti n°1,2,3,4: fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Francavilla Angitola al F.3, p.la 111, sub. 3,4,5,6.</p> <p>Tutti i lotti fanno parte di un unico corpo di fabbrica di cui è stato rilasciato regolare Concessione Edilizia n.26 del 04/10/1983 (All. n.10) per "Costruzione di un fabbricato rurale in c.a. ad uso abitazione e magazzini da erigersi in località Eccellente", rilasciata ai proprietari da erigersi sulla p.la 103.</p> <p>Dal sopralluogo effettuato risulta che il fabbricato è in parte ancora in corso di costruzione.</p> <p>Dalle indagini effettuate risultano difformità urbanistiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Al piano terra, una parte dei locali destinati a magazzini, sono stati adibiti a civile abitazione, e quindi con una variazione della destinazione d'uso; in particolare, la suddetta variazione ha riguardato parte dei magazzini, che nel nostro caso riguardano il lotto n.1; • Al primo piano sul lato nord le due stanze poste all'estremità del fabbricato, cioè quelle aventi il terrazzino più grande, sono state ampliate (6,80 mq. in più per entrambe) traslando in avanti la parete esterna posta sul lato Nord del fabbricato, di circa 1,30 mt. riducendo di conseguenza la superficie del terrazzino, che nel nostro caso riguardano i lotti n.2 e n.4. • L'intero piano terra del fabbricato è da concessione edilizia seminterrato, mentre nella realtà è libero su ogni lato, per cui è stato commesso un aumento di volumetria, nel nostro caso riguarda i lotti n. 1 e n.3 <p>Tale abusi possono essere sanati applicando quanto disposto dalla legge 47/85, art. 40 comma 6 e dall'art. 8-bis comma 4 del D.L. 46/85, convertito nella Legge 298/85, e dalle più recenti leggi 724/94 e 326/2003.</p> <p>In particolare l'art. 40 comma 6 della legge 47/85 stabilisce che: <i>"Nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia soggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge"</i>.</p> <p>La presente procedura esecutiva risulta essere iniziata nel Settembre 1996 (All. 2), pertanto l'immobile pignorato è suscettibile di sanatoria mediante l'ultima legge sul condono edilizio (L.326/2003 e successive), in cui il termine ultimo per la presentazione delle domande di condono e versamento della prima rata dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori scadeva il 10 Dicembre 2004.</p> <p>L'istanza va presentata al Comune di Francavilla Angitola dall'aggiudicatario della vendita entro i 120 giorni successivi alla notifica emessa dall'autorità giudiziaria.</p> <p>Il tipo di abuso rientra nella Tipologia 1 ovvero <i>"Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativi edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici"</i>.</p> <p>Per tale abuso, applicando la L.326/03, tabella C, è previsto il versamento di un oblazione pari ad €/mq 150,00 per gli immobili ad uso non residenziale, €/mq 100,00 per gli immobili ad uso residenziale e €/mq 27,00 per l'anticipazione degli oneri concessori poiché gli abitanti di Francavilla Angitola non superano i 10.000, considerando un'aliquota del 60% per le pertinenze.</p> <p>Si precisa che a tale somma dovranno essere aggiunte le spese per il tecnico abilitato oltre ogni onere necessario per il rilascio della C.E. in Sanatoria.</p> <p>Si precisa che da indagini eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Francavilla Angitola non sono state presentate domande di condono edilizio.</p> <p>Per ciò che riguarda i terreni censiti al N.C.T. del Comune di Francavilla Angitola (VV) al foglio 3 part.lle 79, 103, 105, 106 adibiti oggi a parcheggio e corte e area verde, dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Francavilla Angitola (CZ) in data 15/04/2010 (all. n.12), risulta che:</p> <ul style="list-style-type: none"> • I terreni censiti al Foglio 3 part.lle 79, 103,105,106,111 del Comune di Francavilla Angitola ricadono su un'area facente parte della "ZONA E" (agricola) con le prescrizioni di cui alla L. R. n. 19/2002. <p>"si certifica, altresì, che relativamente al detto bene a tutt'oggi non sono stati emessi né trascritti provvedimenti comunali di divieti di disposizioni o di acquisizioni al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori".</p>
Divisibilità	Non è possibile suddividere ulteriormente l'unità immobiliare

Abitabilità	Non risulta essere rilasciato nessun certificato di abitabilità
Valore di Mercato	EURO € 36.093,75 (euro trentaseimilanovantatre/75).
Spese di Sanatoria(escluse competenze tecniche)	LOTTO 3: EURO 7.383,78 (euro settemilatrecentoottantatre/78)
Valore da porre a base d'asta	LOTTO 3: EURO 28.709,97 (euro ventontomilasettecentonove/97)

PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO N°4

PROCEDIMENTI DI ESECUZIONE IMMOBILIARE UNIFICATI:

N. 11/90 promosso da FERTIL FOTI SRL;

N. 66/90 promosso da BANCO DI NAPOLI;

N. 58/96 promosso da MARTINO G., TAVERNITI R., GALLACE S., GALLACE G., GALLACE S., GALLACE M., TAVERNITI M..

Qualità dell'immobile	Piena proprietà di un Appartamento ancora in corso di costruzione posto al piano primo di un fabbricato a due livelli, con quota indivisa di lastrico solare e terreno adibito a corte, parcheggio e area verde.
Ubicazione dell'immobile	In Comune di Francavilla Angitola (VV), contrada Eccellente.
Descrizione sommaria	appartamento posto al piano primo, ancora in corso di costruzione composto n. cinque stanze, due vani accessori per una superficie totale di mq 134,83 v.p.p. e n. 3 balconi rispettivamente di mq 13,04, mq 14,80 e mq 4,26.
Descriz. catastale	Immobile identificato al N.C.E.U. nel Comune di Francavilla Angitola (VV) al Foglio 3 part.III 111 sub. 5 Ctg. F/3.
Altezza	altezza interna pari a ml 2,80 misurato dal piano di calpestio all'intradosso del solaio
Confini	Il lotto 4 confina con vano scala sub. 1, appartamento sub.6 (lotto 2) e si affaccia su tre lati su terreno di proprietà.
Provenienza del bene	Attualmente, i debitori eseguiti, ognuno per la quota rispettiva di 2/4, 1/4 e 1/4, risultano essere gli unici proprietari dei beni oggetto di pignoramento nelle tre Procedure Esecutive Unificate in esame, nella fattispecie dei terreni, per essergli pervenuti in forza di <u>Atto di Compravendita del 07/febbraio/1983 a rogito Notaio Dott. Antonio Ruscio di Filadelfia, n. 9101 del repertorio (Allegato n.6)</u> , registrato a Vibo Valentia il 10/02/1983 al n. 589 e trascritto a Catanzaro il 02/03/1983 R.G. n. 4144, R.P. n. 3738, venduto dai signori Serrao Gregorio (proprietario) e Serrao Mariano.
pertinenza:Attuali proprietari e quote	In base a quanto su detto gli eseguiti per la quota di 2/4, per la quota di 1/4 e per la quota di 1/4 risultano gli unici proprietari degl'immobili.
Iscrizioni e trascrizioni	Da accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro e di Vibo Valentia, su tutti e 4 i lotti, e precisamente sulle part.III 79, 103, 105, 106 del N.C.T. del Fgl. 3 e la part.III 111 del foglio 3 sub 3, 4, 5, 6, del N.C.E.U. del Comune di Francavilla Angitola (VV), e sui debitori, a partire dal 1979 per soggetto e dal 01/01/1989 per immobile, (data inizio meccanizzazione), fino al 14/04/2010, (all. n°2) risulta: - <u>ISCRIZIONE CONTRO: ATTO GIUDIZIARIO DERIVANTE DA IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO</u> iscritto a RR.II. di Catanzaro il 19/06/1989 al numero 833 R.P. e al numero 9071 R.G., derivante dal verbale emesso dal Ufficiale Giudiziario PRESIDENTE DEL TRIBUNALE di Lamezia Terme in data 09/06/1989 Repertorio 600/89, per € 49.381.972 comprensivo di interessi e spese su un capitale iniziale di € 29.025.922 a favore di BANCO DI NAPOLI con sede in NAPOLI, controper la quota di 1/4, per la quota di 1/4 e per la quota di 1/2, sulla piena proprietà delle unità immobiliari relative al pignoramento in oggetto, precisamente terreni siti in Francavilla Angitola, f.3, p.III 79, 103,105,106. - <u>ISCRIZIONE CONTRO: ATTO GIUDIZIARIO (IPOTECA IN RINNOVAZIONE), DERIVANTE DA IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO</u> iscritto a RR.II. di Vibo Valentia il 01/06/2009 al numero 671 R.P. e al numero 3103 R.G., derivante dal verbale emesso dal Ufficiale Giudiziario PRESIDENTE DEL TRIBUNALE di Lamezia Terme in data 09/06/1989 Repertorio 600/89 R.P. 833, R.G. 9071, per € 25.503,66 comprensivo di interessi e spese su un capitale iniziale di € 14.990,64 a favore di SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' - S.G.A. S.P.A., con sede in NAPOLI, e contro ... per la quota di 1/4, per la quota di 1/4 e per la quota di 1/2, sulla piena proprietà delle unità immobiliari relative al pignoramento in oggetto, precisamente terreni siti in Francavilla Angitola, foglio 3, p.III 79, 103, 105, 106. - <u>TRASCRIZIONE CONTRO: ATTO GIUDIZIARIO CON VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</u> , trascritto a RR.II. di Catanzaro il 22/03/1990 al numero 5030 R.P. e al numero 6010 R.G., derivante dal verbale di pignoramento immobile emesso dal Ufficiale Giudiziario di Lamezia Terme in data 22/01/1990 Repertorio 11, a favore di FERTIL FOTI, con sede in Reggio Calabria, e contro, per l'intera piena proprietà sulle unità immobiliari relative al pignoramento in oggetto, precisamente terreni siti in Francavilla Angitola, foglio 3, p.III 79, 105, 106. - <u>TRASCRIZIONE CONTRO: ATTO GIUDIZIARIO CON VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</u> , trascritto il 01/08/1990 al numero R.P. 11029 e al numero R.G. 13473, derivante dal verbale emesso dal Ufficiale Giudiziario di Lamezia Terme in data 31/07/1990 Repertorio n. 13469, a favore di BANCO DI NAPOLI, con sede in Napoli, e contro ... per la quota di 1/4, per la quota di 1/4 e per la quota di 1/2, sulla piena proprietà delle unità immobiliari relative al pignoramento in oggetto, precisamente terreni siti in Francavilla Angitola, foglio 3, p.III 79, 103, 105, 106.

	<p>- <u>TRASCRIZIONE CONTRO: ATTO GIUDIZIARIO, SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE</u>, trascritto a RR.II. di Catanzaro il 23/08/1996 al numero R.P. 12278 e al numero R.G. 14925, derivante dal verbale emesso dal Ufficiale Giudiziario di Lamezia Terme in data 10/05/1996 Repertorio n. 729, a favore di MARTINO G., TAVERNITI R., GALLACE S., GALLACE G., GALLACE S., GALLACE M., TAVERNITI M., e contro ..., per la quota di 1/4 sulla proprietà delle unità immobiliari relative al pignoramento in oggetto, precisamente terreni siti in Francavilla Angitola, foglio 3, p.lle 79, 103, 105 e fabbricati al f. 3, p.lla 111, sub.3, 4,5,6.</p> <p>- <u>TRASCRIZIONE CONTRO: ATTO GIUDIZIARIO CON VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</u>, rettifica a trascrizione, trascritto a RR.II. di Catanzaro il 02/09/1996 al numero R.P. 12711 e al numero R.G. 15467, derivante dal verbale emesso dal Ufficiale Giudiziario i Lamezia Terme in data 10/05/1996, a favore di MARTINO G., TAVERNITI R., GALLACE S., GALLACE G., GALLACE S., GALLACE M., TAVERNITI M., per la quota di 1/4 sulla proprietà delle unità immobiliari relative al pignoramento in oggetto, precisamente terreni siti in Francavilla Angitola, foglio 3, p.lle 79, 103, 105 e fabbricati al foglio 3, p.lla 111, sub. 3, 4, 5, 6.</p>
Occupazione	L'immobile attualmente risulta ancora in corso di costruzione
Regolarità edilizia e sanatoria	<p>Lotti n°1,2,3,4: fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Francavilla Angitola al F.3, p.la 111, sub. 3,4,5,6.</p> <p>Tutti i lotti fanno parte di un unico corpo di fabbrica di cui è stato rilasciato regolare Concessione Edilizia n.26 del 04/10/1983 (All. n.10) per "Costruzione di un fabbricato rurale in c.a. ad uso abitazione e magazzini da erigersi in località Eccellente", rilasciata ai proprietari da erigersi sulla p.la 103.</p> <p>Dal sopralluogo effettuato risulta che il fabbricato è in parte ancora in corso di costruzione.</p> <p>Dalle indagini effettuate risultano difformità urbanistiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Al piano terra, una parte dei locali destinati a magazzini, sono stati adibiti a civile abitazione, e quindi con una variazione della destinazione d'uso; in particolare, la suddetta variazione ha riguardato parte dei magazzini, che nel nostro caso riguardano il lotto n.1; • Al primo piano sul lato nord le due stanza poste all'estremità del fabbricato, cioè quelle aventi il terrazzino più grande, sono state ampliate (6,80 mq. in più per entrambe) traslando in avanti la parete esterna posta sul lato Nord del fabbricato, di circa 1,30 mt. riducendo di conseguenza la superficie del terrazzino, che nel nostro caso riguardano i lotti n.2 e n.4. • L'intero piano terra del fabbricato è da concessione edilizia seminterrato, mentre nella realtà è libero su ogni lato, per cui è stato commesso un aumento di volumetria, nel nostro caso riguarda i lotti n. 1 e n.3 <p>Tale abusi possono essere sanati applicando quanto disposto dalla legge 47/85, art. 40 comma 6 e dall'art. 8-bis comma 4 del D.L. 46/85, convertito nella Legge 298/85, e dalle più recenti leggi 724/94 e 326/2003.</p> <p>In particolare l'art. 40 comma 6 della legge 47/85 stabilisce che: "<i>Nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia soggetto di trasferimento derivante da <u>procedure esecutive</u>, la domanda di sanatoria può essere presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge</i>".</p> <p>La presente procedura esecutiva risulta essere iniziata nel Settembre 1996 (All. 2), pertanto l'immobile pignorato è suscettibile di sanatoria mediante l'ultima legge sul condono edilizio (L.326/2003 e successive), in cui il termine ultimo per la presentazione delle domande di condono e versamento della prima rata dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori scadeva il 10 Dicembre 2004.</p> <p>L'istanza va presentata al Comune di Francavilla Angitola dall'aggiudicatario della vendita entro i 120 giorni successivi alla notifica emessa dall'autorità giudiziaria.</p> <p>Il tipo di abuso rientra nella Tipologia 1 ovvero "<i>Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativi edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici</i>".</p> <p>Per tale abuso, applicando la L.326/03, tabella C, è previsto il versamento di un oblazione pari ad €/mq 150,00 per gli immobili ad uso non residenziale, €/mq 100,00 per gli immobili ad uso residenziale e €/mq 27,00 per l'anticipazione degli oneri concessori poiché gli abitanti di Francavilla Angitola non superano i 10.000, considerando un'aliquota del 60% per le pertinenze.</p> <p>Si precisa che a tale somma dovranno essere aggiunte le spese per il tecnico abilitato oltre ogni onere necessario per il rilascio della C.E. in Sanatoria.</p> <p>Si precisa che da indagini eseguite presso l'ufficio tecnico del comune di Francavilla Angitola non sono state presentate domande di condono edilizio.</p> <p>Per ciò che riguarda i terreni censiti al N.C.T. del Comune di Francavilla Angitola (VV) al foglio 3 part.lle 79, 103, 105, 106 adibiti oggi a parcheggio e corte e area verde, dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Francavilla Angitola (CZ) in data 15/04/2010 (all. n.12), risulta che:</p> <ul style="list-style-type: none"> • I terreni censiti al Foglio 3 part.lle 79, 103,105,106,111 del Comune di Francavilla Angitola ricadono su un'area facente parte della "ZONA E" (agricola) con le prescrizioni di cui alla L. R. n. 19/2002. <p>"si certifica, altresì, che relativamente al detto bene a tutt'oggi non sono stati emessi né trascritti provvedimenti comunali di divieti di disposizioni o di acquisizioni al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori".</p>
Divisibilità	Non è possibile suddividere ulteriormente l'unità immobiliare
Abitabilità	Non risulta essere rilasciato nessun certificato di abitabilità
Valore di Mercato	EURO 61.474,25 (euro sessantunomilaquattrocentosettantaquattro/25).
Spese di Sanatoria(escluse competenze tecniche)	LOTTO 4: EURO 924,56 (euro novecentoventiquattro/56)
Valore da porre a base d'asta	LOTTO 4: EURO 60.549,69 (euro sessantamilacinquecentoquarantanove/69).

3.15 Risposta al quesito n°15.

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

In risposta alla domanda è stato predisposto l'allegato n. 9 in cui si riportano n. 34 fotografie totali con lo stato dei luoghi, ritratte sia all'interno che all'esterno di ciascuno dei 4 Lotti separati, inoltre sarà allegato un CD contenente le foto in formato digitale.

4 CONCLUSIONI

Nella certezza di aver svolto il mandato affidatomi e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione della quale fa parte integrante anche la seguente documentazione:

- ALLEGATO N°1: VISURE CATASTALI
- ALLEGATO N°2: VISURE CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI
- ALLEGATO N°3: INDIVIDUAZIONE GEOGRAFICA E CATASTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE (FOTO SATELLITARE E STRALCIO FOGLIO CATASTALE)
- ALLEGATO N°4: ELABORATIGRAFICI: PLANIMETRIE GENERALI E DEI SINGOLI LOTTI
- ALLEGATO N°5: DICHIARAZIONE DI ULTIMAZIONE FABBRICATO PRESENTATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI VIBO VALENTIA CON ALLEGATI ELABORATO PLANIMETRICO E PLANIMETRIE CATASTALI
- ALLEGATO N°6: TITOLI DI PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI
- ALLEGATO N°7: ELABORATI GRAFICI: PROSPETTI CALCOLO SPESE DI SANATORIA
- ALLEGATO N°8: VERBALI DI SOPRALLUOGO
- ALLEGATO N°9: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALLEGATO N°10: CONCESSIONE EDILIZIA CON ALLEGATI ELABORATI
- ALLEGATO N°11: CERTIFICATI CUMULATIVI DI NASCITA, STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA
- ALLEGATO N°12: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- ALLEGATO N°13: ESTRATTI PER RIASSUNTO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO
- ALLEGATO N°14: DOCUMENTAZIONE VARIA: ISTANZE, AUTORIZZAZIONI DEL G.E., RICHIESTE, COMUNICAZIONI INVIATE ALLE PARTI, VALORI DI MERCATO DA OSSERVATORIO AGENZIA DEL TERRITORIO

Lamezia Terme, lì 21/05/2010

Il C.T.U.
Dott. Agr. RAFFAELE TALARICO